

MUNICIPALITÉ DE HAVRE-SAINT-PIERRE

PLAN D'URBANISME



› Daniel Arbour & Associés

580, avenue Grande Allée Est, bureau 590

Québec (Québec) G1R 2K2

Téléphone : (418) 522-0300

Télécopieur : (418) 522-0566

MUNICIPALITÉ DE HAVRE-SAINT-PIERRE

PLAN D'URBANISME

Préparé par :

Pierre Asselin, urbaniste

Karina Chaou, urbaniste

Jean-Yves Bouchard, urbaniste

Myriam Poulin, urbaniste

Codification administrative

Juillet 2013

5514 / 56035 / 11656



› Daniel Arbour & Associés

580, avenue Grande Allée Est, bureau 590

Québec (Québec) G1R 2K2

Téléphone : (418) 522-0300

Télécopieur : (418) 522-0566

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES.....	I
CHAPITRE 1 INTRODUCTION	3
1. LE PLAN D'URBANISME, UN OUTIL LÉGAL, UN OUTIL DE GESTION	
3	
2. ÉTAT DES BESOINS EN RELATION AVEC LES GRANDS PROJETS ET L'INDUSTRIE MINIÈRE	
4	
3. LES GRANDS ENJEUX D'AMÉNAGEMENT	
6	
CHAPITRE 2 LES GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT	11
1. SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE FONDÉ SUR LES RESSOURCES DU MILIEU	
11	
2. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION DANS UNE PERSPECTIVE DE RÉPONSE AUX BESOINS ET DE COHÉRENCE DE L'AMÉNAGEMENT ET DE SA MISE EN ŒUVRE	
12	
3. CONSOLIDER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE	
13	
4. COHÉRENCE DU PAYSAGE : QUALITÉ DU MILIEU DE VIE ET IDENTITÉ	
14	
5. CONSOLIDATION DU PÔLE RÉGIONAL	
16	
CHAPITRE 3 LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT.....	17
1. LA CONSOLIDATION DU SECTEUR PORTUAIRE	
17	
2. LA CONSOLIDATION DU NOYAU COMMERCIAL.....	18
3. AMÉNAGEMENT D'UNE PORTE D'ENTRÉE DE LA VILLE	
18	
4. AFFIRMATION DES AXES STRUCTURANTS	
19	
5. CONSOLIDATION DU PARC INDUSTRIEL	
19	
6. L'ORGANISATION DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	
20	
7. AMÉNAGEMENTS LIÉS À LA RÉALISATION DU COMPLEXE HYDROÉLECTRIQUE DE LA RIVIÈRE ROMAINEJ	
21	

8.	POTENTIEL PAYSAGER	22
CHAPITRE 4	LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION.....	23
1.	LES PRINCIPES D'INTERPRÉTATION	23
2.	LES AFFECTATIONS DU SOL	27
CHAPITRE 5	INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES, AÉROPORTUAIRES ET ÉGOUTS PLUVIAUX.....	37
1.	LE TRACÉ PROJETÉ DES VOIES DE CIRCULATION	37
2.	INFRASTRUCTURES AÉROPORTUAIRES	38
3.	ÉGOUTS PLUVIAUX À CIEL OUVERT	38
CHAPITRE 6	COMPOSANTES PARTICULIÈRES DE LA PLANIFICATION	39
1.	PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)	39
2.	ZONE À RÉNOVER, RESTAURER ET PROTÉGER	40
CONCLUSION	42
ANNEXE 1	ÉTAT DES BESOINS RÉSIDENTIELS EN FONCTION DU PROJET ROMAINE D'HYDRO-QUÉBEC	45
ANNEXE 2	CARTES DES ZONES À RISQUE DE MOUVEMENT DE SOL, D'ÉROSION LITTORALE ET DE SUBMERSION	47
ANNEXE 3	AFFECTATIONS DU TERRITOIRE	63

Chapitre 1 Introduction

1. LE PLAN D'URBANISME, UN OUTIL LÉGAL, UN OUTIL DE GESTION

Ce document est rédigé dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme et de la réglementation d'urbanisme de Havre-Saint-Pierre. Divers événements attendus à court et moyen termes incitent la municipalité à adopter un plan d'urbanisme révisé. En fait, on anticipe une croissance urbaine relativement importante au cours des prochaines années, alors que le territoire urbain ne permet presque plus de nouveaux ajouts sans nouvelle ouverture de rues, tant pour répondre aux besoins résidentiels que commerciaux et industriels. Cette croissance est liée aux projets d'aménagement hydroélectrique de la rivière Romaine et de développement d'une escale de croisières, de même qu'au renouvellement de main-d'œuvre de l'industrie minière qui fait pression sur le développement de l'agglomération¹. Il est devenu impératif de planifier l'organisation du territoire pour les prochaines années et en particulier d'orienter la croissance mais aussi les visées de la municipalité dans une perspective d'anticipation des retombées de ces projets.

Par ailleurs, ce processus de révision permettra d'actualiser les instruments d'urbanisme municipaux et de prendre en considération les changements survenus depuis la dernière révision et les tendances qui se présentent désormais. Il s'agit d'un processus de planification important qui guidera l'aménagement et le développement de la municipalité pour au moins les cinq à dix prochaines années.

La première étape de ce processus consiste à positionner les enjeux d'aménagement et de développement sur lesquels la municipalité doit statuer afin d'assurer la vitalité économique du milieu et le bien-être des résidents. La définition de ces enjeux résulte d'un diagnostic produit en avril 2007.

Ces enjeux donnent lieu à des orientations d'aménagement et à des mesures de gestion et d'intervention afin d'harmoniser aménagement et développement en considérant les caractéristiques économiques et sociales locales, et surtout afin de structurer une organisation urbaine apte à répondre aux opportunités offertes par les grands projets anticipés dans le milieu.

Cette démarche s'inscrit dans un processus de planification intégré. En effet, le plan d'urbanisme devra être conforme au schéma d'aménagement de la M.R.C. de Minganie et la réglementation d'urbanisme de Havre-Saint-Pierre devra être conforme au plan d'urbanisme.

L'ensemble du plan d'urbanisme remplace celui de 1989. Bien qu'il se situe dans une certaine continuité du précédent, ce plan d'urbanisme se veut plus précis. Il entraîne ainsi des modifications nombreuses dans la réglementation qui en découle.

Le plan d'urbanisme doit enfin être considéré comme un outil de gestion. Il permet aux responsables municipaux de prendre des décisions éclairées quant aux interventions publiques et privées en matière d'aménagement.

2. ÉTAT DES BESOINS EN RELATION AVEC LES GRANDS PROJETS ET L'INDUSTRIE MINIÈRE

La révision du plan d'urbanisme s'appuie étroitement sur les grands projets de développement hydroélectriques de la rivière Romaine et sur le développement d'une escale de croisières internationales, lesquels auront des effets constants et à long terme. Ajoutons à ces grands projets les perspectives du remplacement de la main-d'œuvre du secteur minier, dont une partie des effectifs atteint l'âge de la retraite.

Les paragraphes qui suivent visent à prendre la mesure des besoins en matière d'espaces urbains éventuellement générés par ces grands projets et le renouvellement de la main-d'œuvre minière.

MISE EN VALEUR HYDROÉLECTRIQUE DE LA RIVIÈRE ROMAINE

Selon les prévisions d'Hydro-Québec, quelque 2500 employés sont attendus pour la réalisation du complexe hydroélectrique de la rivière Romaine et ensuite 102 travailleurs permanents en phase d'exploitation². Selon une étude réalisée sur « l'impact des infrastructures municipales de Havre-Saint-Pierre »³ et compte tenu de la rareté d'espace résidentiel, l'avènement de nouveaux ménages aura des implications importantes pour la municipalité.

Bien que le projet implique la mise en place de camps de travailleurs, une partie de ces derniers choisiront de s'établir à Havre-Saint-Pierre pour la durée des travaux.

L'ampleur du phénomène a été analysée selon différents scénarios de croissance et pour chaque catégorie de travailleurs.

¹ Hydro-Québec, projet la Romaine. Impact sur les infrastructures municipales, Municipalité de Havre-saint-Pierre.

² Hydro-Québec, projet la Romaine. Impact sur les infrastructures municipales, Municipalité de Havre-saint-Pierre. Rapport d'étape 1.

³ Idem

L'étude mentionnée plus haut fait état des besoins résidentiels associés au projet en fonction de divers scénarios exposés dans le tableau produit à l'annexe 1, lequel estime pour chacune des années de 2009 à 2020, l'état des volumes de logements requis éventuellement en fonction du projet.

Lors de la phase d'exploitation des centrales à compter de 2015, où entreront en service les deux premières centrales, entre 31 et 76 nouveaux ménages pourraient s'implanter à Havre-Saint-Pierre à la faveur de l'embauche de personnel lié à l'exploitation, l'entretien et la sécurité des ouvrages.

Ces impacts sur l'emploi sont constitués d'emplois directs. On estime que le volume d'emplois indirects pourrait être de l'ordre de 50 à 144, selon les scénarios.

À la suite du projet, en 2020, l'étude des impacts du projet sur les infrastructures de Havre-Saint-Pierre fait état du départ de quelque 43 ménages associés au projet.

Au-delà des besoins résidentiels, le projet implique aussi un effet sur les espaces industriels liés à la sous-traitance ou aux services industriels, de même que sur les espaces commerciaux et sociocommunitaires liés à l'augmentation de population et au transit de travailleurs.

Le projet implique aussi à long terme (50 ans) des retombées financières importantes pour la municipalité et la MRC à compter de la mise en service des ouvrages (2015). Ces retombées financières pourront en partie servir de levier à des initiatives de développement économique.

PORT D'ESCALE DE BATEAUX DE CROISIÈRE

La mise en place d'une escale de croisières implique un certain volume d'emplois touristiques et commerciaux. La mesure n'en est toutefois pas établie.

Elle implique aussi la mise en place d'équipements au port même et d'équipements commerciaux à son voisinage. L'ajout de capacité de navettage vers l'archipel de Mingan pourrait être requis dépendamment de l'organisation de la saison, ou à défaut l'allongement de la saison de navettage des îles est prévisible.

Dans la mesure où on estime généralement à plus de 100 \$ par passager et membre d'équipage l'effet économique direct des croisières par passage, on conçoit les bénéfices pour l'emploi et l'économie locale et régionale.

PERSPECTIVES DE L'EXPLOITATION MINIÈRE

L'exploitation minière constitue une base industrielle stable à Havre-Saint-Pierre. Cette industrie connaît présentement un renouvellement de sa main-d'œuvre suite à des départs à la retraite, un mouvement qui se poursuivra encore au cours des prochaines années.

Il appert, selon la municipalité, que la main-d'œuvre minière mise à la retraite demeurera pour sa plus grande partie à Havre-Saint-Pierre. La nouvelle main-d'œuvre favorisera, en conséquence, un apport de nouveaux ménages.

3. LES GRANDS ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

La situation actuelle soulève plusieurs enjeux d'aménagement et de développement. Succinctement, mentionnons les suivants :

LA CROISSANCE URBAINE ET SA RELATION AVEC LES GRANDS PROJETS ET LE RENOUELEMENT DE LA MAIN D'ŒUVRE INDUSTRIELLE.

L'accueil d'une nouvelle main-d'œuvre et le développement de nouveaux établissements sur le territoire constituent les cibles de la planification engagée avec la révision du plan d'urbanisme. Cette croissance est inévitable en raison du renouvellement de la main-d'œuvre liée à la QIT-Fer et Titane Inc., et du projet La Romaine principalement, mais elle est aussi souhaitable dans la mesure où elle permettra de rajeunir la population locale et de soutenir une offre globale optimale en activités et services de bonne qualité.

De plus, Havre-Saint-Pierre possède un statut de pôle régional de sorte que ses fonctions structurantes (équipements publics, commerciaux, de services, etc.) offrent un rayonnement dans l'ensemble de la Minganie.

Des besoins en espace sont manifestes pour à peu près toutes les fonctions urbaines. Il faut donc planifier de nouveaux espaces urbains, les vouer aux meilleurs usages possibles et les desservir au moindre coût. Ces espaces sont requis pour l'habitation, les activités commerciales et de services et pour l'industrie notamment.

Autre défi important, il faut planifier l'intégration des ménages et des activités qui découleront du projet La Romaine et à la suite de la construction du projet La Romaine, assurer la durabilité des équipements afin d'éviter un éventuel choc immobilier et fiscal.

Cette planification doit tenir compte des besoins, mais aussi des nombreuses contraintes en matière de qualité des sols, de disponibilité des terrains et de desserte en infrastructures. Il faut à la fois mettre en place des mesures pour attirer cette croissance et se prémunir contre certains impacts qu'elle pourrait générer pour la collectivité. Il est alors question d'intégration urbaine, mais surtout d'impacts sur la fiscalité municipale compte tenu des coûts très élevés de l'urbanisation à Havre-Saint-Pierre.

Dans un tel contexte, une stratégie de planification qui dessine l'espace au fur et à mesure des besoins, en priorisant les aires de développement en fonction des contraintes et des coûts, doit permettre de tenir compte de la réalisation effective des scénarios de croissance anticipés.

LA MISE EN VALEUR DES OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT

Il faut entre autres miser sur l'apport touristique, notamment les activités de croisière. Ce nouveau créneau suscitera à lui seul divers changements dans l'aménagement du territoire et son utilisation. Les croisières misent sur un produit d'appel, soit la Réserve de parc national du Canada de l'Archipel-de-Mingan qui a déjà une clientèle importante. De nouveaux établissements voudront profiter de la nouvelle clientèle pour laquelle on cherche la rétention.

Il sera important de bien accueillir les nouveaux visiteurs, mais aussi d'autoriser et de bien encadrer le développement de l'économie qui gravitera autour de ce secteur d'activité.

Le plan d'urbanisme doit évidemment faire une place importante au projet hydroélectrique La Romaine. Non seulement faut-il planifier les impacts de ce projet en milieu urbain et prendre les mesures pour en assurer l'intégration la plus harmonieuse possible, mais aussi, il ne faut pas perdre de vue que des activités importantes se dérouleront en milieu forestier.

Le plan d'urbanisme doit également se montrer favorable à la mise en valeur des tourbières et à tout autre projet de mise en valeur des ressources, notamment l'énergie éolienne. On en tirera d'autant plus de profit pour la collectivité que les énergies produites pourraient être assujetties au développement local et que les ressources seront transformées sur place.

Le projet La Romaine au-delà de sa réalisation, offrira des opportunités de développement de l'économie, d'une part, grâce à l'acquisition de savoir-faire, mais aussi, d'autre part, par les effets de leviers permis par les retours financiers à la MRC et la municipalité qui seront versées en longue durée (50 ans) par Hydro-Québec.

LA SATISFACTION DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITATION ET DE LEUR DIVERSITÉ

En planifiant la croissance urbaine, il faudra rester sensible aux besoins des résidents qui requièrent diverses formules d'habitation, selon leurs conditions et selon leurs aspirations. Il faudra en outre prévoir des formules d'habitation pour les jeunes ménages, pour les personnes âgées, pour les ménages formés d'une seule personne et pour les familles en général.

Il faut néanmoins se rappeler que le marché actuel ne favorise guère la diversification et la densification de l'habitat. Les coûts de construction sont très élevés, alors que les revenus des travailleurs n'y sont pas nécessairement proportionnels si l'on compare avec les régions métropolitaines. Les ménages optent en général pour l'habitation unifamiliale construite sinon assemblée en usine. Les coûts sont nettement plus abordables. Cette situation ne favorise pas le développement de l'industrie locale de la construction, laquelle serait essentielle pour la réalisation de produits différents. Aussi, l'importance des coûts de construction nuit à la viabilité du logement locatif.

Ces conditions ne permettent pas d'anticiper une grande diversification de l'habitat. Il demeure cependant pertinent de favoriser une telle diversification compte tenu des besoins.

LA STRUCTURATION DE L'OFFRE EN ESPACES COMMERCIAUX

En plus de viabiliser des terrains pour répondre aux besoins des entreprises, il faut chercher à structurer un noyau central qui pourrait devenir un lieu de convergence pour les activités commerciales locales ce qui pourrait renforcer la vocation de pôle régional de Havre-Saint-Pierre.

Par ailleurs, des opportunités semblent se présenter aux abords de la route 138, en lien avec le chantier hydroélectrique, mais aussi dans le secteur portuaire (croisières). Tel qu'indiqué plus haut, il faudra permettre et encadrer ces projets de mise en valeur.

LA MISE EN PLACE DES CONDITIONS PROPICES À L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE DE FAÇON DURABLE

La qualité de vie est intimement liée à la prospérité, à des revenus familiaux qui la supportent. Une économie florissante est d'emblée favorable à son amélioration.

En plus de répondre aux besoins résidentiels qui sont fondamentaux pour assurer une bonne qualité de vie aux résidents, il faut développer ou mettre en place des infrastructures aptes à l'amélioration de la qualité de vie. La structuration des activités commerciales est en partie une réponse à cette préoccupation. Aussi, il faudra développer le réseau cyclable, renforcer le lien avec la mer, améliorer les conditions pour les piétons et se doter de nouveaux équipements et services en matière d'activités culturelles et récréatives de même que des espaces verts de qualité. Bref, se donner un cadre de vie à la mesure des besoins de la population.

Le plan d'urbanisme devra également contenir des orientations en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et naturel, d'amélioration du cadre urbain, d'intégration des activités humaines dans le paysage et d'une reconnaissance des contraintes naturelles, en particulier l'érosion des berges. À titre d'exemple, des projets qui pourraient être conflictuels sont présentement à l'étude dans le secteur de Pointe-aux-Morts : un projet de golf, un projet de récupération du métal et un projet de stabulation de l'oursin. Le golf, le cas échéant, requerrait un paysage de grande qualité ; la stabulation d'oursins requerra quant à elle un approvisionnement en eau salé et en eau potable de bonne qualité. Or, l'exploitation du site de récupération de carcasses de véhicules pourrait, s'il n'était pas bien encadré et selon sa localisation, compromettre les deux autres projets en affectant la qualité du paysage ou la qualité de l'eau (ex. : par des déversements accidentels de diverses substances dans l'environnement risquant de contaminer la nappe phréatique).

Quelques conflits d'activité sont susceptibles de se produire ou existent déjà. Il faudra chercher à les corriger ou les éviter. On pense au bruit du chenil qui est une source de dérangement pour le camping et le parc de maisons mobiles situés à proximité. On pense au développement résidentiel en bordure de mer sur la rue de l'Anse; il a compromis la réalisation d'un lien piétonnier et cyclable agréable et sécuritaire entre le port et le site du Festival de la Famille, en plus d'envahir une zone à risque d'érosion. On pense enfin aux activités de transbordement de marchandises dans le port, activités qui pourraient entrer en conflit avec les activités de croisières.

Le plan d'urbanisme constitue une occasion :

- D'organiser la trame urbaine et des communications efficaces selon leurs modes (routier, aérien, cyclable, piéton, récréatif);
- De tisser des ancrages forts dans la trame urbaine;
- De rehausser la qualité de vie dans un paysage cohérent. Ce paysage dont les assises naturelles sont exceptionnelles et constituent un produit d'appel touristique.
- De tirer profit des grands projets attendus et du renouvellement de la main-d'œuvre pour enrichir et renforcer de façon durable l'armature urbaine.

PROBLÉMATIQUE D'ÉROSION

Une importante problématique associée à des risques d'érosion affecte le territoire municipal. Le Gouvernement du Québec a produit une série de cartes illustrant le zonage du risque pour l'ensemble des aires affectées à l'intérieur du territoire municipal.

La sécurité des personnes et des biens est éminemment concernée par cette dimension. C'est pourquoi le plan d'urbanisme prend en compte cette question, laquelle fera aussi l'objet de dispositions opportunes au règlement de zonage.

Les cartes produites à l'annexe 2 de ce plan d'urbanisme qui illustrent ces zones en font partie intégrante.

Chapitre 2 Les grandes orientations de développement et d'aménagement

Les enjeux de développement et d'aménagement identifiés soutiennent cinq grandes orientations. Chacune de ces orientations fait l'objet des précisions opportunes pour permettre de bien en saisir l'essence. Ces orientations sont répercutées dans le concept d'aménagement, dans les grandes affectations, de même que dans la planification des grandes infrastructures desservant le territoire.

1. SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE FONDÉ SUR LES RESSOURCES DU MILIEU

Les grands projets, en particulier l'aménagement hydroélectrique de la rivière Romaine, constituent l'une des raisons d'avoir entrepris la révision du plan d'urbanisme. Havre Saint-Pierre souhaite aussi s'intégrer au réseau des escales de bateaux de croisières de l'Est de l'Amérique du Nord et du fleuve Saint-Laurent. Par ailleurs, le territoire présente un gisement éolien et des tourbières aptes à soutenir une éventuelle mise en valeur, et des gisements miniers dont l'exploitation est à la base de l'économie locale.

Dans ce contexte, la municipalité veut profiter de ces projets et activités pour assurer un enrichissement à long terme de son économie, pour optimiser leurs retombées dans le milieu local et régional et en conséquence pour consolider la structuration de son territoire urbanisé.

Orientation : La municipalité de Havre-Saint-Pierre veut donc soutenir et accompagner le déploiement de l'activité économique reposant sur ses ressources et en optimiser les retombées locales et régionales.

Une telle orientation se répercute à plusieurs niveaux. Dans le cas des grands projets, il s'agit de rechercher une optimisation de leurs répercussions en matière d'emplois locaux et régionaux, le recours aux entreprises industrielles et de services locales et régionales, de même qu'en matière d'acquisition et de maintien de savoir-faire dans une perspective durable. Par ailleurs, dans le cadre de ces grands projets que ce soit celui d'Hydro-Québec ou celui de l'escale de croisières, on recherchera la meilleure contribution possible à un développement urbain cohérent, au déploiement d'infrastructures et de services durables et globalement à un paysage urbain en cohésion avec la qualité exceptionnelle du milieu.

Dans le cadre d'un éventuel grand projet éolien, fondé sur la biomasse ou sur la mer, la municipalité sera à l'affût des opportunités, pourrait même y participer au profit de la

communauté et rechercher un asservissement de tout ou partie de l'énergie produite au développement local et régional.

En ce qui a trait aux ressources naturelles, minières, forestières et maritimes, cette optimisation implique une recherche des plus fortes retombées possibles par la transformation la plus grande possible de ces ressources en région.

Un suivi attentif des retombées économiques pourrait se traduire par une augmentation des services offerts localement ou régionalement au profit de la communauté. Les grands projets pourraient constituer un levier important à cet égard. Un tel suivi s'est avéré fort profitable aux communautés dans d'autres régions du Québec. On conçoit qu'un tel soutien au développement de l'économie est proposé dans une perspective de développement durable, visant un développement intégré et cohérent du territoire, une protection et une mise en valeur des ressources du milieu naturel, notamment de ses milieux humides et à protéger les espèces présentes dans des milieux pour éviter leur réduction ou leur extinction.

2. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION DANS UNE PERSPECTIVE DE RÉPONSE AUX BESOINS ET DE COHÉRENCE DE L'AMÉNAGEMENT ET DE SA MISE EN ŒUVRE

La consolidation et la structuration du territoire urbanisé tiennent à son organisation pour répondre aux besoins mesurés, selon les fonctions, en termes d'infrastructures et d'aires urbaines, en tenant compte des contraintes spécifiques du milieu, notamment la présence de milieux humides, et les coûts supérieurs associés à l'aménagement des infrastructures.

Orientation : La municipalité de Havre-Saint-Pierre recherchera un déploiement du développement urbain dans une perspective de structuration de son espace et d'une organisation cohérente de ses fonctions urbaines à long terme, en tenant compte d'une fiscalité acceptable.

- La mise en œuvre d'une telle orientation suppose :
- La détermination d'un périmètre d'urbanisation permettant de bien circonscrire les besoins urbains de tous ordres, à long terme, et en offrant une diversité de choix ;
- La recherche de continuité avec le développement urbain existant ;
- La création d'un réseau de communication structurant les liens formels de polarisation de la trame urbaine et faisant valoir les pôles majeurs, tels que le port et la zone institutionnelle ;

- L'identification de centres de convergence, soit le centre-ville, le port, des lieux de rassemblement et des concentrations commerciales qui constituent autant de lieux d'affirmation communautaire et identitaire ;
- La prise en compte des coûts de développement et de la capacité de payer de la municipalité et des citoyens, notamment au niveau de la séquence de mise en œuvre du plan. À cet égard, compte tenu de scénarios de croissance divers, cette séquence pourrait être ordonnée par la municipalité avec d'autant plus d'autorité que les terrains sont ici généralement de propriété publique.

3. CONSOLIDER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE

L'archipel de Mingan constitue un produit d'appel à l'échelle de l'Est nord-américain. S'il est intégré à un grand parc national et exploité touristiquement, le projet de faire de Havre-Saint-Pierre une nouvelle escale de croisières permettra, le cas échéant, de renforcer l'activité touristique et surtout de contribuer à l'amélioration des aménagements proprement récréatifs et à celui des espaces commerciaux associés, au soutien de l'emploi et de l'économie locale.

La zone portuaire polarise déjà les activités touristiques avec les excursions dans l'archipel, la maison de la culture Roland-Jomphe et le Portail Pélagie-Cormier. Le développement de l'armature touristique pourrait s'exprimer davantage dans le front marin, notamment par des aménagements récréatifs et des fonctions commerciales.

Orientation : La municipalité de Havre-Saint-Pierre veut tirer parti de son escale de croisières projetée pour consolider son économie touristique et ses services commerciaux associés et la mise en valeur de sa façade maritime.

Les activités de croisières sont propices à l'organisation d'un panier d'activités offertes à la clientèle qui lui permettent dans un court laps de temps de découvrir le territoire. La consolidation et le développement du tourisme pourraient être supportés par :

- des activités connexes à proximité du port, par exemple la restauration et la vente de souvenirs et d'objets d'artisanat de qualité ; il s'agit d'encourager la mixité des usages dans le secteur du port, et de permettre que les immeubles de la Promenade des Anciens soient convertis à des fins commerciales et touristiques (cafés, restaurants, auberges, boutiques, galeries d'art et d'artisanat, etc.). En effet, selon l'importance de l'achalandage conséquent aux activités de croisières, on pourrait penser à accentuer le caractère d'échange et de rencontre de la Promenade des Anciens et en faire un lieu public ouvert sur la mer;

- des activités de plein-air : la pêche, le kayak de mer, ou encore des excursions en hydravion ou en VTT, excursions misant sur les paysages naturels (toundra, tourbières, cours d'eau, faune aquatique, etc.) ou anthropiques (barrages, mines) ;
- des activités sportives : sous réserve de vérifications quant à sa viabilité économique, un terrain de golf pourrait être aménagé à Havre-Saint-Pierre ;
- des activités culturelles pourraient se développer, notamment dans le domaine des arts visuels, du spectacle et de l'artisanat ; le secteur du port demeure certes le plus propice pour le développement de telles activités ;
- des services, en particulier dans le domaine des transports et des excursions (en mer, par terre ou par la voie des airs). Havre-Saint-Pierre dispose déjà de plusieurs atouts qui n'attendent qu'une mise en valeur, infrastructures portuaires et aéroportuaires, base d'hydravions et sentiers de quad en particulier. D'autres services de transport pourraient y trouver des opportunités, notamment le transport par taxi et par autobus, de même que la location de véhicules, et d'embarcations et de vélos.

L'hébergement touristique pourrait aussi connaître un certain essor, entre autres en raison du projet de construction du complexe hydroélectrique. Nécessairement, ce projet de grande envergure suscitera des nuitées pour des travailleurs de passage. Idéalement, les touristes d'agrément devraient avoir la possibilité d'être hébergés en bordure de mer, un produit qui n'est pas offert présentement à Havre-Saint-Pierre.

Il faut autoriser la conversion de la Promenade des Anciens pour en faire un véritable lieu public animé, mais authentique également. Tel qu'indiqué plus haut, on devrait y autoriser la conversion à des fins commerciales et de services (notamment à des fins d'hébergement touristique : auberges, gîtes, petits hôtels de charme) en lien avec le développement touristique.

Enfin, il faut considérer les potentiels en lien avec la chasse, la pêche et la villégiature. Encore là, différentes formes d'hébergement peuvent être pertinentes : on pense par exemple à l'hébergement en chalet, sous forme de complexe locatif, en base de plein air ou sous forme de pourvoirie, en milieu maritime ou en milieu forestier.

4. COHÉRENCE DU PAYSAGE : QUALITÉ DU MILIEU DE VIE ET IDENTITÉ

Le paysage constitue, à Havre-Saint-Pierre, un important capital économique et un support à une qualité de vie exceptionnelle pour qui recherche un milieu naturel riche et diversifié. De plus, ce paysage est animé par l'identité cayenne qui s'y exprime avec charme.

Orientation : Avec une économie touristique importante, un milieu naturel fragile, une façade maritime exceptionnelle, la cohérence du paysage apparaît un tribut fondamental que doit entretenir le plan d'urbanisme et les règlements qui le prolongent, tant au regard des paysages naturels que de la contribution de l'aménagement à la qualité de vie de la population et à l'expression de son identité cayenne.

- **Cohabitation des fonctions**

La cohérence du paysage s'exprime par la mise en place des diverses fonctions et leur cohabitation, par le lien entre les infrastructures, les fonctions et les conditions naturelles ou anthropiques du milieu. Cette cohérence du paysage doit permettre de préserver la qualité du milieu, plus particulièrement les fenêtres donnant sur le front marin et depuis le front marin (Côte vue de la mer). Ainsi, par exemple, on devrait éviter la mise en place d'équipements incompatibles avec le paysage de front de mer, tels que des antennes, éoliennes ou équipements verticaux semblables.

La préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel du territoire, par exemple en soulignant les potentiels scéniques de la mer et des milieux plus éloignés (observation et interprétation de la nature, d'oiseaux ou de mammifères marins, randonnée pédestre, excursion en bateau, en hydravion, en kayak, etc.) constitue d'emblée un objectif dans le contexte d'un paysage d'exception comme celui d'Havre-Saint-Pierre.

- **Qualité de la vie**

Au-delà de la qualité du milieu naturel, des paysages et du climat sonore, la qualité du milieu de vie s'exprime par la prospérité, la qualité des services sociocommunautaires et commerciaux, par des réseaux récréatifs et des aménagements de qualité, en particulier en milieu urbain. Elle se constate aussi dans la sécurité offerte à la population tant dans le cadre des services municipaux, qu'à l'égard des aires présentant des risques pour la sécurité publique, de même que par une fiscalité acceptable.

- **Sécurité et zone d'érosion**

La principale menace à la sécurité des personnes et des immeubles est sans doute l'érosion des berges. La côte se déplace à peu près constamment, avec plus ou moins d'intensité, selon les secteurs, et en gagnant vers la mer ou vers les terres selon la dynamique des courants et des sédiments. La protection des biens et des personnes est une préoccupation majeure pour la municipalité. Nécessairement, la construction et les aménagements en général seront réglementés dans la zone à risques d'érosion. Le règlement de zonage intègrera la cartographie des zones présentant un risque d'érosion (à titre d'information), telles que jointes à l'annexe 2 de ce plan d'urbanisme et comportera les dispositions applicables à ces zones.

Développement durable

La cohérence du paysage se réclame aussi de la durabilité, qui veut lier les développements économiques et social à la préservation du milieu et de ses ressources à long terme, au profit des générations futures.

La question identitaire constitue aussi une composante importante de l'enrichissement du paysage. Elle se décline par une préservation et une mise en valeur du patrimoine bâti. Comme moyen de mise en œuvre de cette contribution identitaire cayenne, il pourrait s'avérer opportun :

- De dresser un inventaire des bâtiments et autres composantes immobilières présentant un intérêt patrimonial, en lien avec l'histoire et le développement de la municipalité;
- D'assujettir, s'il y a lieu, certains secteurs à un règlement sur les PIIA, afin d'assurer un développement en concordance avec la forme urbaine existante, permettant ainsi de conserver l'homogénéité architecturale et urbaine de ces secteurs;
- De reprendre des éléments de l'identité et de la culture cayennes dans les aménagements futurs.

5. CONSOLIDATION DU PÔLE RÉGIONAL

Havre-Saint-Pierre constitue le pôle dominant de sa région et de la MRC de la Minganie. À ce titre, on y trouve des composantes de centralité telles que des centres administratifs, un hôpital, la polyvalente et les bureaux de Parc Canada, de même que des équipements commerciaux qui desservent le territoire.

Orientation : La municipalité de Havre-Saint-Pierre veut consolider le pôle régional qu'elle constitue, notamment par une plus grande affirmation de la structure commerciale et industrielle, et plus particulièrement des services socioculturels, communautaires et sportifs à la population.

Cette consolidation du pôle s'exprimera tant dans la consolidation du tissu commercial dans les fonctions industrielles structurantes, la confirmation du pôle communautaire, institutionnel et récréatif de la polyvalente et le renforcement du pôle touristique gravitant autour du port.

Chapitre 3 Le concept d'aménagement

Havre Saint-Pierre est une ville de centralité, mais elle-même dépourvue d'un lieu de centralité. Afin de lui rendre son plein potentiel de ville portuaire et de pôle de développement à l'échelle régionale, la municipalité identifie des pôles et axes structurants garantissant une cohésion économique, sociale et culturelle, soit :

À L'INTERIEUR DE LA ZONE URBAINE :

- 1° un pôle commercial et institutionnel dans le secteur Cométique – de la Digue ;
- 2° un pôle culturel et touristique dans le secteur portuaire qui pourrait jouer le rôle de centre-ville (celui-ci pourrait être assujéti à un règlement sur les PIIA) ;
- 3° un pôle industriel et para-industriel dans le secteur route 138 – rue de l'Escale ;
- 4° deux axes structurants et unificateurs : le boulevard du Cométique et la Promenade des Anciens.

1. LA CONSOLIDATION DU SECTEUR PORTUAIRE

La consolidation du secteur portuaire pourrait se traduire par l'implantation et le développement d'activités touristiques liées aux activités de croisières et de plein air ainsi que les structures et commerces nécessaires à l'accueil des touristes (hôtel, restaurants, salle de spectacle, auberges, galeries d'art, marché de produits du terroir, etc.). Ces activités permettraient d'affirmer la vocation du secteur et d'en faire le pôle d'attraction social par excellence, un centre-ville en quelque sorte, à l'échelle de Havre-Saint-Pierre.

Il faut donc améliorer l'accessibilité de ce secteur et intensifier sa densité afin de créer une certaine continuité dans le tissu urbain et en faire un haut lieu de convivialité et d'échange. Vu l'identité maritime de Havre-Saint-Pierre, il est important d'aménager la Promenade des Anciens afin d'assurer un front de mer animé et un lieu public ouvert sur la mer, accueillant et offrant une belle façade pour les gens qui arrivent par la voie maritime. Ainsi l'image de Havre-Saint-Pierre comme ville maritime sera renforcée.

2. LA CONSOLIDATION DU NOYAU COMMERCIAL

Le prolongement du boulevard du Cométique constitue un élément clé du concept d'aménagement de Havre-Saint-Pierre.

En étant au centre géographique du territoire urbain, le noyau commercial Cométique qui sera consolidé pourra jouer le rôle de pôle commercial et institutionnel, et devenir le lieu de convergence par excellence pour les activités commerciales et de services visant à répondre aux besoins de la population locale et de l'ensemble du territoire de la MRC. Il s'agit d'un espace propice à l'implantation des activités commerciales et de services qui peuvent prétendre avoir un certain rayonnement régional, compte tenu de sa facilité d'accès par la route 138, de la disponibilité d'espace et de la présence déjà des plus importants générateurs d'achalandage commerciaux.

Les terrains riverains du boulevard du Cométique, dans la mesure où ils sont constructibles (compte tenu de leur capacité portante), seront voués à des fins commerciales de centralité et permettront alors l'implantation de nouveaux commerces destinés à la population locale, voire même de l'ensemble de la MRC. Les activités les plus structurantes seront établies près du centre commercial existant. Quant au prolongement jusqu'à la route 138, il prendra plutôt l'aspect d'un boulevard d'accueil, relativement large, avec trottoirs et terre-pleins, des implantations près de la rue, une certaine continuité du bâti, et donc l'aménagement des aires de stationnement en cour arrière. Les bâtiments pourront avoir une vocation mixte, soit résidentielle et commerciale. On y encourage l'implantation d'établissements avec propriétaires résidents, ce qui procure une image de rue davantage humaine, davantage accueillante.

3. AMÉNAGEMENT D'UNE PORTE D'ENTRÉE DE LA VILLE

Le prolongement du boulevard du Cométique jusqu'à la route 138 rejoint une autre préoccupation importante. Il est important de donner à Havre-Saint-Pierre une véritable porte d'entrée sur la route 138; car, c'est la première impression qu'on se fait de la municipalité en arrivant par la route et c'est l'image qui peut se traduire par une certaine notoriété ou, si elle est mal aménagée, par un sentiment de médiocrité qu'on s'empresse d'oublier. La rue de l'Escale n'est pas à même de jouer ce rôle : elle possède une vocation davantage industrielle que commerciale et ne permet plus le développement d'activités commerciales que l'on associe à la centralité d'une ville. Elle ne possède à peu près pas de rayonnement commercial et son rôle n'est pas appelé à se développer beaucoup compte tenu de la faible disponibilité d'espace.

Le boulevard des Acadiens est excentrique par rapport au milieu urbain et se caractérise déjà par une vocation à forte dominance résidentielle. Il ne pourrait donc pas jouer ce rôle de rue commerciale et de porte d'entrée que l'on cherche à créer.

4. AFFIRMATION DES AXES STRUCTURANTS

La création d'une entrée de ville et d'un axe commercial structurant dans le prolongement du boulevard du Cométique permettra de répondre aux besoins commerciaux, au centre géographique du territoire, reliant la route 138 et la mer et traversant le milieu urbain. Cet axe aura un rôle structurant dans la mesure où il donnera accès à d'importants générateurs d'achalandage de Havre-Saint-Pierre (polyvalente, centre commercial, hôtel de ville, bureaux de Parcs Canada et de la MRC). Le boulevard du Cométique donnera accès aux grandes rues est-ouest : de la Digue, Boréale, du Canot (dont la vocation sera affirmée dans la trame urbaine) et de l'Anse. La position géographique, des plus centrales, du boulevard du Cométique et son rattachement aux rues est-ouest en font l'ossature maîtresse du milieu urbain, un lien unificateur entre les différentes parties du territoire urbain qui sera renforcé par la Promenade des Anciens.

La rue du Canot, dans l'axe est-ouest, aura aussi une vocation mixte, résidentielle et commerciale. Elle sera prolongée jusqu'au boulevard des Acadiens et jouera de ce fait un rôle important dans la hiérarchie des voies de circulation locales. En outre elle établira un lien direct avec le pôle commercial du boulevard du Cométique. Cette vocation lui permettra de répondre rapidement aux besoins des établissements commerciaux et de services qui cherchent présentement à s'établir à Havre-Saint-Pierre.

5. CONSOLIDATION DU PARC INDUSTRIEL

Un autre élément important du concept d'aménagement est la consolidation du parc industriel. L'objectif consiste à offrir des espaces industriels accessibles, desservis en aqueduc et égouts, visuellement en retrait si possible afin d'éviter les impacts sur le paysage urbain de Havre-Saint-Pierre. Il faut profiter des espaces disponibles le long de la rue Titane et dans le prolongement de la rue du Fer vers la route 138. La municipalité mettra aussi en valeur les terrains disponibles entre la rue Titane et la route 138 afin de répondre aux besoins des entreprises. Une bande tampon y sera conservée à l'état naturel entre les terrains industriels et la route 138 afin de constituer un écran visuel. Au besoin cette bande devrait être plantée d'arbres à haute tige pour bien remplir sa fonction.

Le site se trouvant à l'intersection de la route 138 et du boulevard de l'Escale, du côté est, présente à peu près le même potentiel. Il faut le préserver à des fins commerciales (et non industrielles).

6. L'ORGANISATION DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Les nouveaux développements résidentiels seront organisés en lien avec les grands axes de circulation projetés (Cométique et du Canot en particulier). Le secteur de l'ancien aéroport constitue une priorité de développement compte tenu de la facilité de desserte et de la centralité des lieux. On profitera de cette centralité pour réserver certains terrains à des constructions multifamiliales ou autres formules d'habitation de moyenne densité. Un parc de voisinage devrait être aménagé à peu près au prolongement des rues Bécard et du Canot, dans un secteur boisé. Cette future intersection, à peu près au centre de l'unité de voisinage, correspond à un espace qui est encore boisé, une ressource qui devient de plus en plus rare à Havre-Saint-Pierre. Il serait intéressant de préserver et mettre en valeur ce boisé. Il importe que ce parc soit aménagé en bordure de rue afin de le rendre accessible et de lui procurer le maximum de visibilité, notamment pour des raisons de sécurité et de bon voisinage. L'avenue Bécard sera prolongée vers le nord jusqu'à Cométique (aussi prolongée).

Un développement résidentiel important pourra se réaliser au nord de la polyvalente. La rue du Lys sera prolongée jusqu'au boulevard du Cométique. Des rues résidentielles s'y grefferont. Une certaine densification résidentielle serait possible et même souhaitable autour des terrains de la polyvalente. On ne prévoit aucun nouveau parc de voisinage dans ce secteur. On mettra plutôt sur les terrains sportifs de la polyvalente, sur les terrains voisins de l'aréna et sur la proximité des grands espaces naturels. Des sentiers récréatifs devraient d'ailleurs donner accès aux espaces naturels qui seront conservés le long des cours d'eau dans ce secteur inconstructible, mettant en valeur les tourbières, les étangs et les cours d'eau.

Enfin, le parc de maisons mobiles sera extensionné afin de permettre la relocalisation des maisons mobiles dérogatoires et dispersées dans les rues résidentielles de Havre-Saint-Pierre et afin de répondre aux besoins.

Au plan stratégique, le déploiement de la trame résidentielle devra accompagner les besoins de façon rationnelle. C'est pourquoi on privilégiera une séquence de développement tenant compte des contraintes d'aménagement et des coûts, de même que de la contribution des nouveaux espaces à la cohésion de l'ensemble urbain. On privilégiera la notion d'espaces prioritaires. Incidemment, le séquençage du développement est facilité par la propriété publique de la plus grande partie des terrains concernés.

Dans le cadre de la mise en place de parcs et espaces verts on privilégiera la conservation des boisés naturels existants.

7. AMÉNAGEMENTS LIÉS À LA RÉALISATION DU COMPLEXE HYDROÉLECTRIQUE DE LA RIVIÈRE ROMAINE

Hydro-Québec projette la construction de quatre complexes hydroélectriques sur la rivière Romaine. Deux d'entre eux se trouveront sur le territoire de Havre-Saint-Pierre. Chacun des quatre complexes comprendra principalement :

- 1° Barrage, digue, centrale et autres ouvrages propres à la production d'électricité ;
- 2° Bacs d'emprunt et carrières ;
- 3° Aires industrielles à proximité des chantiers ;
- 4° Aires de rejet pour les matériaux résiduels (produits ligneux non commerciaux, produits de décapage, matériaux meubles non réutilisables) ;
- 5° Chemins temporaires et chemins permanents ;
- 6° Lignes de transport d'électricité et postes de transformation.

Il faut prévoir que le bois sera récolté dans l'emprise des deux réservoirs situés sur le territoire de Havre-Saint-Pierre, ainsi que dans l'emprise des lignes de transport d'énergie.

Le projet requiert l'aménagement d'une route d'accès. Deux campements seront construits près des chantiers. Le premier se trouvera sur le territoire de Havre-Saint-Pierre. Chaque campement comprend des résidences, des bureaux, des bâtiments et installations de loisir, ainsi que des commerces et services de première nécessité (restauration, dépannage, infirmerie, etc.).

Un site pour l'élimination des matières résiduelles sera aménagé par Hydro-Québec. Il s'agira vraisemblablement d'un dépôt en tranchée dont la localisation n'est pas connue de façon précise.

Hydro-Québec aménagera vraisemblablement une aire de stationnement à la jonction de la route 138 et de sa route d'accès, de façon à coordonner et faciliter le transport des travailleurs.

La réalisation de ce vaste complexe exigera aussi des installations à l'aéroport, et une interface portuaire pour le transport par chaland des équipements de grande taille et pour le transport de marchandises. La solution retenue devra faire en sorte de tenir compte des impacts environnementaux afférents.

Le projet ne requiert aucune autre construction particulière dans le milieu urbain de Havre-Saint-Pierre. Il n'en aura pas moins des effets importants sur la trame urbaine.

8. POTENTIEL PAYSAGER

L'arrière-pays présente de grands potentiels pour l'exploitation de l'énergie éolienne. La municipalité est favorable à son exploitation. Il suffit d'encadrer la pratique de cette industrie de façon à préserver la qualité du milieu. Il faudrait éviter, certes, que des parcs éoliens ne s'implantent trop près de l'agglomération urbaine, ou trop près du littoral où s'est établie la villégiature. Nécessairement, ils ne pourraient s'implanter non plus aux abords de l'aéroport ou dans les corridors d'approche et d'envol.

Vu l'étendue de l'arrière-pays et sa richesse paysagère, il constitue une sorte de terrain de jeux pour les cayens, donc pour mieux profiter de ce potentiel, il faudrait favoriser l'accès aux paysages d'intérêt et aux espaces naturels d'intérêt. Il serait aussi intéressant d'encadrer les sentiers pour VTT, en particulier dans les sites de cueillette des petits fruits.

Ce potentiel paysager s'affirme comme un joyau dans le front de mer donnant sur l'archipel. C'est pourquoi la protection paysagère importe dans l'ensemble du territoire situé en périphérie du golfe du Saint-Laurent, tant dans une perspective de protection des vues sur l'archipel que celle des vues sur la côte depuis l'archipel et la mer.

Chapitre 4 Les grandes affectations du sol et les densités de son occupation

1. LES PRINCIPES D'INTERPRÉTATION

PRÉSENTATION

Les affectations du sol traduisent la volonté de la municipalité de Havre-Saint-Pierre quant à la vocation des différentes parties de son territoire. Il s'agit donc de définir ces vocations qui constituent, somme toute, des regroupements d'activités compatibles aptes à satisfaire les orientations de la municipalité en matière d'aménagement. Seront alors exposés ici la définition des différentes affectations du sol, les objectifs qui les sous-tendent et les usages autorisés dans chacune d'elles; mais d'abord seront exprimés certains principes d'interprétation et des précisions sur les usages dérogoires.

LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Les grandes affectations du sol sont les suivantes :

- 1° RÉSIDENTIELLE FAIBLE DENSITÉ
- 2° RÉSIDENTIELLE MOYENNE DENSITÉ
- 3° RÉSIDENTIELLE MAISONS MOBILES
- 4° COMMERCIALE
- 5° MIXTE
- 6° INDUSTRIELLE
- 7° PORTUAIRE
- 8° AÉROPORTUAIRE
- 9° PUBLIQUE
- 10° CONSERVATION
- 11° RÉCRÉATIVE/RÉCRÉOTOURISTIQUE
- 12° VILLÉGIATURE
- 13° RESSOURCES

Les grandes affectations donnent parfois lieu à une planification qui prévoit son déploiement dans le temps, en fonction d'une priorisation. Ainsi, dépendant de l'évolution de la vigueur du développement de la trame urbaine en réponse aux besoins, le plan d'urbanisme prévoit une séquence ordonnée des développements urbains. La municipalité est en mesure de coordonner rationnellement cette séquence compte tenu de la propriété publique des terrains concernés.

LE PLAN DES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Les grandes affectations du sol sont cartographiées sur le plan des affectations du sol, ce plan faisant partie intégrante du plan d'urbanisme. Il est à noter que d'autres éléments figurent au plan des affectations du sol afin d'illustrer diverses intentions rattachées à des interventions ou des intentions particulières. Les voies de circulation sont présentées au plan d'affectation du sol, mais ne sont pas considérées comme des grandes affectations du sol au sens du plan d'urbanisme. Il en va de même du périmètre d'urbanisation.

LES LIMITES D'UNE AIRE D'AFFECTATION

Les limites d'une aire d'affectation indiquée sur le plan des affectations du sol coïncident avec une des lignes suivantes :

- 1° L'axe des voies de circulation actuelles et projetées;
- 2° L'axe des servitudes d'utilités publiques;
- 3° Le centre d'un cours d'eau;
- 4° Les lignes de lot ou de terrain et leur prolongement imaginaire;
- 5° Les limites du territoire de la municipalité;
- 6° La limite d'un bassin-versant ;
- 7° Toute autre ligne indiquée spécifiquement sur le plan des affectations du sol.

Lorsqu'une limite d'une aire d'affectation suit à peu près une des lignes visées, la première est réputée coïncider avec la seconde. Dans les secteurs à développer, les limites des aires d'affectation sont approximatives. Elles seront précisées au moment de la préparation des plans de lotissement par les arpenteurs géomètres.

LES USAGES ET LES CONSTRUCTIONS AUTORISÉS DANS LES AIRES D'AFFECTATION

Les grandes affectations du sol permettent de cerner la vocation actuelle et future des terrains ou des bâtiments dans chaque aire d'affectation. Plusieurs usages ou groupes d'usages peuvent être compatibles pour une même affectation du sol. Ces usages et groupes d'usages compatibles par affectation sont listés à la section 2 et seront définis au règlement de zonage.

Certains usages ne font pas l'objet d'une affectation spécifique. Il s'agit plus particulièrement des infrastructures requises pour la distribution locale des services d'utilité publique, des voies publiques de circulation et de randonnée et des équipements d'approvisionnement en eau potable.

Dans l'ensemble, le plan des affectations du sol recherche l'équilibre entre la situation actuelle et la volonté de développement à long terme, et respecte les orientations énoncées précédemment.

Le règlement de zonage aura pour effet de préciser les usages autorisés par zone et pourra donc être plus restrictif; en effet, une aire d'affectation peut couvrir plusieurs zones.

La réglementation précise aussi les usages autorisés en complémentarité avec un usage principal. Par exemple, elle pourra prévoir des usages autorisés comme usage complémentaire à une résidence. Elle peut aussi autoriser des usages multiples (ex.: commerce au rez-de-chaussée avec logements aux étages).

LES DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL

La densité se rapporte à l'intensité d'une utilisation du territoire et se mesure par un rapport entre l'importance d'un usage et une unité de territoire. La densité d'occupation du sol est exprimée ici soit par un nombre maximum de logements à l'hectare soit par la typologie des résidences autorisées, ce qui se traduit par un nombre de logements par bâtiment.

D'autres expressions de la densité d'occupation du sol peuvent apparaître à la réglementation d'urbanisme et il est possible que la réglementation soit plus sévère que le plan d'urbanisme.

Lorsqu'aucune mesure de densité n'est précisée pour une affectation du sol, il n'y a dans le plan d'urbanisme aucune restriction relativement à l'intensité de l'occupation du territoire concerné compte tenu, notamment, de divers autres mécanismes qui viennent réguler l'intensité d'occupation du sol.

PRÉCISION SUR LES USAGES ET CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES

En accord avec les orientations d'aménagement, le plan des affectations du sol génère, au profit de l'homogénéité, des distorsions à l'intérieur de certaines aires d'affectation déjà occupées au moment de l'adoption du plan d'urbanisme, créant ainsi des usages dérogatoires. Ces usages sont cependant protégés par droits acquis, lorsqu'ils étaient dûment autorisés avant l'entrée en vigueur du plan et des règlements d'urbanisme révisés.

À titre d'exemple, si un commerce de détail établi avant l'entrée en vigueur de ce plan d'urbanisme révisé et des règlements d'urbanisme qui l'accompagnent était conforme aux règlements d'urbanisme alors en vigueur ou protégé par droits acquis et si ce commerce devient déclaratoire en vertu du plan et des règlements d'urbanisme révisés, l'exercice de cet usage peut être poursuivi. Le règlement de zonage prévoit des positions au regard notamment de l'agrandissement d'un tel usage dérogatoire.

LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET LA GESTION DE L'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation n'est pas une affectation du sol bien qu'il figure sur le plan des affectations du sol. Il représente la limite de l'urbanisation selon les besoins évalués par la municipalité et selon les orientations de développement préconisées.

De manière générale, la municipalité concentrera son développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. En vue d'assurer une saine gestion présente et future du développement du territoire, le plan d'affectation définit le périmètre d'urbanisation en deux types de zone, soit une zone prioritaire de développement et une zone de réserve qui permettra de répondre au besoin éventuel d'expansion. Ces zones sont illustrées au plan des grandes affectations du sol. Cependant, des usages propres au milieu ressources ou qui ont pour objet de mettre en valeur certaines particularités du territoire pourront être autorisés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. C'est le cas par exemple de l'aéroport, du futur complexe hydroélectrique, de la mise en valeur des tourbières, de certains usages récréatifs, d'activités industrielles particulières (comme l'élevage des oursins) et de la villégiature.

Les conditions locales, notamment la qualité des sols autour du noyau urbanisé, favorisent déjà l'agglomération des activités urbaines. D'ailleurs, les sols propices au développement urbain sont de plus en plus rares aux abords du milieu urbanisé. Il faut donc les utiliser de façon stratégique.

Puisque c'est la municipalité qui procède à l'ouverture des rues et qu'elle contrôle une grande partie des propriétés foncières, il est aisé de contenir la croissance et de l'orienter de façon à minimiser les coûts de développement. Tel qu'indiqué plus haut, le secteur de l'ancien

aéroport sera développé en priorité en raison de la facilité de desserte, de l'excellente qualité des sols et de sa centralité. Le prolongement du boulevard du Cométique pourrait constituer une intervention importante et prioritaire, malgré les coûts élevés de réalisation. Il s'agit en effet d'une artère structurante pour le développement de Havre-Saint-Pierre.

Le parc de maisons mobiles pourrait aussi être agrandi rapidement. Il apporte aux ménages une alternative quant au mode d'habitation ; il permettrait une relocalisation des maisons mobiles dérogatoires qui sont dispersées dans le tissu urbain ; il pourrait répondre rapidement aux besoins des travailleurs d'Hydro-Québec, notamment pour la période de « pré-camp ». En outre, l'extension des infrastructures dans le parc de maisons mobiles ne rencontre aucune contrainte particulière d'aménagement.

2. LES AFFECTATIONS DU SOL

PRÉSENTATION

La description des grandes affectations du sol et des densités de son occupation présentée dans cette section se veut la plus exhaustive possible.

De façon générale, elle comprend une description globale de l'affectation, une liste des usages autorisés et compatibles et des prescriptions pour les densités d'occupation du sol.

LES AFFECTATIONS RÉSIDENTIELLES

Le plan d'urbanisme prévoit trois types d'aires d'affectations résidentielles, soit les affectations de faible et de moyenne densité ainsi qu'une affectation pour les secteurs de maisons mobiles.

Ces aires d'affectations ont pour but de protéger le caractère du milieu existant et de satisfaire les besoins en matière d'habitation en offrant différentes typologies résidentielles et en y permettant certains usages complémentaires à l'habitation. Ces aires sont toutes situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Les usages compatibles et les densités d'occupation du sol dans les aires d'affectation résidentielle sont présentés aux paragraphes suivants.

L'AFFECTION RÉSIDENTIELLE DE FAIBLE DENSITÉ

Cette affectation couvre la majeure partie des secteurs d'expansion résidentielle, le secteur des rues de l'Anse et Boréale à l'est du boulevard du Cométique, les îlots résidentiels se trouvant à l'est et à l'ouest de l'aréna, ainsi que deux zones situées à l'ouest de la rue de l'Escale.

Les usages suivants sont compatibles avec cette affectation :

- 1° Résidence unifamiliale isolée ;
- 2° Résidence unifamiliale jumelée ;
- 3° Résidence bifamiliale isolée ;
- 4° Les parcs et espaces verts ;
- 5° Les garderies.

Afin d'encourager le démarrage d'entreprises locales, de stimuler l'économie et de permettre de répondre à divers besoins, la municipalité autorise dans ces aires d'affectation certains usages de services complémentaires à l'habitation; par exemple, des gîtes touristiques, des services de voisinage et de proximité (ex. : salon de coiffure) ou professionnels (ex. : notaire, comptable, etc.). De même, la municipalité autorise l'industrie artisanale à caractère traditionnel et pouvant être d'intérêt touristique. Ces usages seront précisés au règlement de zonage.

L'AFFECTION RÉSIDENTIELLE DE MOYENNE DENSITÉ

Les aires d'affectation résidentielle de moyenne densité permettent de densifier certains secteurs en y implantant des habitations pouvant accueillir plusieurs ménages, telles que les catégories résidentielles suivantes :

- 1° Résidence unifamiliale jumelée ;
- 2° Résidence unifamiliale en rangée;
- 3° Résidence bifamiliale;
- 4° Résidence multifamiliale ;
- 5° Résidences collectives (ex. maison de chambres) ;
- 6° Résidences communautaires (ex. résidence pour personnes en perte d'autonomie, avec services aux résidents) ;
- 7° Les parcs et espaces verts ;
- 8° Les garderies.

Cette affectation se veut une réponse aux besoins des ménages et une façon de densifier l'occupation du sol. Les principales aires d'affectation résidentielle de moyenne densité se trouvent autour du pôle commercial et institutionnel, dans un environnement central et qui deviendra des plus accessibles. Les usages complémentaires à cette affectation seront précisés au règlement de zonage.

L'AFFECTION RÉSIDENTIELLE MAISONS MOBILES

Les aires d'affectation résidentielle maisons mobiles sont exclusivement destinées à répondre à une certaine demande quant à l'installation de maisons à faible coût. Ces aires se situent à l'est du boulevard des Acadiens, se voulant adjacentes et complémentaires à l'actuel secteur de maisons mobiles de la municipalité.

On n'y permet que les résidences de type maison mobile ou maison unimodulaire et les parcs.

Des zones tampons ont déjà été prévues autour du parc de maisons mobiles, soit entre les maisons mobiles et les commerces du boulevard des Acadiens, soit entre les maisons mobiles et les résidences unifamiliales isolées existantes et projetées sur le boulevard des Acadiens et la rue Boréale. La partie boisée de cette zone tampon devrait être conservée sous forme boisée dans la mesure du possible. Des mesures telles que la mise en place de monticules pourraient aussi y être aménagés pour y réduire les effets de blizzard.

L'AFFECTION COMMERCIALE

Les aires d'affectation commerciale visent à consolider la desserte en commerces et services de la municipalité et à tirer parti de certaines opportunités en relation avec la présence de la route 138; on y retrouve les grandes surfaces commerciales, de même que des services et activités connexes. Il s'agit d'usages et d'implantations qui sont généralement peu compatibles avec l'habitation.

Les usages compatibles dans les aires d'affectation commerciale sont :

- 1° Les commerces de gros et l'entreposage;
- 2° Les commerces de détail;
- 3° Les services;
- 4° L'industrie artisanale ;
- 5° Les utilités publiques ;
- 6° Les antennes de télécommunication ;
- 7° Les activités de loisirs et culture.

Cette affectation se localise principalement de part et d'autre de la rue du Cométique, près du centre commercial existant. On cherche ainsi à renforcer le caractère de ce secteur, ce dernier occupant une position centrale dans la structure urbaine de Havre-Saint-Pierre. On retrouve également cette affectation aux abords de la route 138 et de la rue de l'Escale. Alors que le secteur du Cométique vise surtout à répondre aux besoins locaux (avec des établissements dans les domaines de l'alimentation, le vêtement, la quincaillerie), le boulevard de l'Escale plutôt accueillir des commerces dont la cohabitation avec des usages industriels se fait sans heurts. On peut ici penser à des commerces de type garage automobile, vente de machinerie et d'outils et cours à matériaux, ainsi qu'à des établissements destinés aux visiteurs en transit, notamment la vente d'essence et la restauration.

Les usages commerciaux seront adaptés au contexte de chacune des aires concernées et précisés par zone au règlement de zonage.

L'AFFECTION MIXTE

L'affectation mixte permet la cohabitation harmonieuse de certains usages ne présentant généralement pas de conflits majeurs lorsqu'ils partagent le même environnement. Ces aires regroupent principalement des établissements commerciaux et de services (incluant les bureaux publics et privés) répondant aux besoins courants de la population locale, de même que les bâtiments où cohabitent des usages résidentiels et commerciaux. L'essentiel du milieu urbain compris au sud de la rue de la Digue et à l'ouest du boulevard du Cométique se compose d'une telle mixité d'usages, les commerces et services y avoisinant les résidences sans constituer de réels groupements.

Les aires d'affectation mixte peuvent être destinées aux usages suivants :

- 1° Commerces;
- 2° Services;
- 3° Résidences de faible ou de moyenne densité telles que définies au plan d'urbanisme ;
- 4° Résidence dans des bâtiments à usages multiples;
- 5° Résidences collectives (ex. maison de chambres);
- 6° Résidences communautaires (ex. résidence pour personnes en perte d'autonomie, avec services aux résidents);
- 7° Industrie artisanale telle que définie au règlement de zonage ;
- 8° Activités de loisirs intérieurs telles que définies au règlement de zonage.

L'AFFECTION INDUSTRIELLE

Grâce à l'affectation industrielle, la ville souhaite favoriser l'émergence et l'essor des entreprises sans compromettre le paysage naturel et bâti. Les aires industrielles retenues correspondent à des sites industriels existants ou sont adjacentes à des sites existants, offrant un potentiel en raison de la superficie des terrains ou de leur localisation. En raison des contraintes qui peuvent en découler (camionnage, mauvaises odeurs, poussières, bruit, etc.), les activités à caractère industriel doivent être implantées à l'écart des aires résidentielles et commerciales. En choisissant de concentrer leur développement en continuité avec des secteurs existants et de même nature au lieu de l'étaler sur des portions plus sensibles du territoire, on s'assure d'une cohabitation des usages la plus harmonieuse possible.

Les aires d'affectation industrielle (I) sont destinées aux usages suivants :

- 1° Activités industrielles y compris les affectations portuaires à caractère industriel;
- 2° Commerce de gros et entreposage;
- 3° Construction et travaux publics ;
- 4° Établissements à caractère érotique.

Des zones tampons, illustrées au plan des affectations du sol sont prévues en bordure de la route 138, afin d'assurer l'intégration des usages industriels ou para-industriels dans cet environnement. Ces zones tampons devront être conservées à l'état naturel, à l'exception des accès aux terrains. En bordure de la route 138 le terrain est plat et complètement dénudé, de sorte qu'il faudra prévoir un aménagement favorisant l'intégration paysagère de ces usages.

Une zone tampon est également prévue à l'arrière des terrains du boulevard de l'Escale, à la limite du futur développement résidentiel. Un talus garni de végétaux devrait y être aménagé afin de procurer aux futurs résidents la meilleure qualité de vie possible.

L'AFFECTION PORTUAIRE

Cette affectation vise le secteur du port et cherche principalement à assurer un développement en adéquation avec l'essor de l'industrie touristique, notamment celle du tourisme de croisière. Les activités et installations suivantes sont compatibles avec une telle affectation :

- 1° Les activités portuaires, incluant l'entreposage extérieur;
- 2° Les activités de loisirs ;

- 3° Les commerces et services (incluant par exemple la restauration et les bars, les boutiques, les billetteries pour excursions en mer, la vente de poissons et fruits de mer, etc.);
- 4° Les activités industrielles dans le domaine des pêcheries ;
- 5° Les services de transport.

L'AFFECTION AÉROPORTUAIRE

Nécessairement, cette affectation vise à reconnaître le site de l'aéroport. Elle vise également la base d'hydravions. Les usages compatibles sont les suivants :

- 1° Les services de transport ;
- 2° Les commerces de gros et l'entreposage ;
- 3° Les utilités publiques ;
- 4° Les commerces et services (incluant par exemple la restauration, la location de véhicules, les bureaux, les services d'excursion, etc.)

L'AFFECTION PUBLIQUE

L'affectation publique regroupe des usages affectant les terrains et les bâtiments servant à l'exercice de services publics ou qui sont utilisés à des fins d'utilités publiques, d'affaires, institutionnelles, administratives et communautaires. Cette affectation vise notamment les écoles, l'église, le cimetière, le centre hospitalier, la Maison de la culture Roland-Jomphe et le centre d'hébergement.

Les usages compatibles dans les aires d'affectation publique (P) sont les suivants :

- 1° Les services, incluant, à titre d'exemples, les usages de type école, église, cimetière, bibliothèque, centre culturel, hôtel de ville ;
- 2° Les activités de loisirs ;
- 3° Les services de sécurité publique ;
- 4° Les utilités publiques ;
- 5° Les résidences collectives et communautaires ;
- 6° Certains services de transport comme les postes de taxi, et d'entreposage comme l'entreposage d'embarcations ;
- 7° Les activités récréatives légères telles que sentiers et mobilier urbain, à l'intérieur du cimetière des anciens.

L'AFFECTION CONSERVATION

Les aires de conservation visent la protection des milieux suivants :

- 1° Les îles de l'archipel Mingan ;
- 2° Les milieux humides adjacents au périmètre d'urbanisation;
- 3° Quelques portions de cours d'eau des rivières à saumons.
- 4° Les aires situées dans le front de mer.

Les usages compatibles dans les aires de conservation sont les suivants :

- 1° Conservation;
- 2° Activités de loisirs incluant l'interprétation, les sentiers récréatifs, les activités culturelles en relation avec la mise en valeur du milieu ;
- 3° Les installations relatives à la navigation.

Dans la mesure où l'aire de conservation des îles de Mingan inclut une portion importante de territoire maritime, les activités relatives aux pêcheries y sont également autorisées. On notera que la définition de l'aire de conservation diffère ici de la définition juridique pour faire en sorte d'englober l'ensemble des îles dans un même espace, d'où les aires maritimes qui assurent cette liaison au plan des grandes affectations.

L'AFFECTION RÉCRÉATIVE/RÉCRÉOTOURISTIQUE

Cette affectation vise les espaces suivants :

- 1° Le parc Titane et la plage adjacente à la Promenade des Anciens;
 - 2° Le parc du Festival de la famille et l'aire de stationnement ;
 - 3° Le terrain de camping ;
 - 4° Le terrain de jeux situé à l'intersection du boulevard des Acadiens et de la 1^{re} Rue.
- Elle vise également le secteur de la marina et les services récréotouristiques avoisinants ainsi que le corridor panoramique de la route 138.

Dans cette affectation qui vise à reconnaître le caractère strictement récréatif de ces espaces, seuls les usages de loisirs sont autorisés.

Certains usages commerciaux et de services pourront être autorisés à titre d'activités complémentaires au terrain de camping. On pense en particulier à la vente de certains produits de dépannage pour les campeurs.

L'AFFECTION VILLÉGIATURE

Cette affectation vise à reconnaître les aires de villégiature qui longent la mer. On n'y permettra que les résidences unifamiliales isolées, les résidences saisonnières et certaines formes d'hébergement touristique.

La densité d'occupation du sol pour les usages résidentiels dans les aires de villégiature sera d'un maximum de 3,3 logements à l'hectare pour les terrains qui ne sont pas adjacents à un lac ou un cours d'eau et 2,5 logements à l'hectare pour les terrains qui sont adjacents à un lac ou un cours d'eau (incluant la mer).

L'affectation de villégiature peut supporter des résidences dont l'architecture est davantage associée à cette fonction ou des résidences plus conventionnelles, sous occupation permanente ou saisonnière. Toutefois, leur intégration sous une telle affectation a pour objet de ne pas faire en sorte que la municipalité s'y oblige à dispenser certains services ou à procéder à l'entretien, notamment hivernal des infrastructures. Les résidences de villégiature sont aussi implantées dans des aires autres que sous affectation de villégiature. C'est que l'affectation privilégie la vocation dominante des diverses parties du territoire. C'est dire que de telles résidences peuvent se situer par exemple à l'intérieur d'aires de conservation et qu'elles pourraient être régies par le régime des droits acquis.

L'AFFECTATION RESSOURCES

Cette affectation concerne la plus grande partie du territoire municipal. On y trouve déjà diverses activités, en particulier les suivantes :

- 1° Des activités d'extraction ;
- 2° Des activités récréatives et de villégiature ;
- 3° Des activités de foresterie ;
- 4° Des infrastructures d'utilité publique comme des tours de télécommunication, lignes de transport d'électricité et poste de transformation ;
- 5° Un dépôt en tranchées ;
- 6° Une entreprise de fabrication de béton.

La municipalité veut y permettre le développement de projets de mise en valeur des ressources et la mise en valeur du territoire en général. Outre les activités existantes, on y autorisera différents projets déjà annoncés et indiqués dans ce document.

Les usages compatibles dans l'aire d'affectation ressources sont les suivants :

- 1° Les résidences de villégiature;
- 2° Les activités de transport et services publics; cette catégorie inclut notamment les centrales hydroélectriques et barrages ainsi que les parcs éoliens ; elle inclut également les activités relatives à la disposition et la valorisation des matières résiduelles ;
- 3° Les entreprises industrielles liées à la mise en valeur des ressources (par exemple une usine de traitement et ensachage de tourbe) ;
- 4° Certaines formes d'hébergement touristique compatibles avec le milieu ressource ;
- 5° Les activités de loisirs ;
- 6° Les activités relatives à l'exploitation primaire ; tant la foresterie que les pêcheries et l'extraction ;
- 7° Toutes les activités requises pour la construction du complexe hydroélectrique de la rivière Romaine dont plusieurs auront un caractère temporaire, mais de longue durée ; le chantier aura une durée totale d'environ 12 ans ; le premier campement (qui sera situé sur le territoire de Havre-Saint-Pierre) aura une durée de vie d'environ 7 ans.

La réglementation pourra contenir des dispositions visant à assurer la meilleure cohabitation possible de ces divers usages dont certains peuvent être sensibles aux contraintes environnementales alors que d'autres seront générateurs de contraintes

(bruit, poussières, odeurs, contraintes visuelles, etc.). La réglementation pourra entre autres prescrire des distances séparatrices entre certains usages ou constructions, exemple des éoliennes, des activités industrielles et para industrielles et tout ce qui concerne les matières résiduelles. Elle pourra aussi prescrire des distances séparatrices pour les zones de villégiature, de la route 138 et des lieux d'intérêt. Elle pourra régir certains usages à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (ex. : éoliennes).

Il est possible enfin que certains usages ne soient pas autorisés en vertu du règlement de zonage, mais qu'ils fassent l'objet d'une réglementation subsidiaire, comme la réglementation sur les usages conditionnels.

Entre autres, il faut éviter d'implanter toute construction en hauteur dans les corridors d'approche et d'envol de l'aéroport et de la base d'hydravions.

Chapitre 5 Infrastructures routières, aéroportuaires et égouts pluviaux

1. LE TRACÉ PROJETÉ DES VOIES DE CIRCULATION

Un des enjeux importants du plan d'urbanisme consiste à planifier la croissance urbaine compte tenu de la forte croissance qu'on anticipe. Le plan des affectations du sol montre alors le tracé projeté des voies de circulation.

Tel qu'indiqué au chapitre 3, deux rues qui seront prolongées sont appelées à jouer un rôle important dans la hiérarchie du réseau de circulation local : le boulevard du Cométique et la rue du Canot.

Le premier sera prolongé jusqu'à la route 138. Il deviendra la porte d'entrée principale de Havre-Saint-Pierre sur cette route provinciale. Il donnera accès au pôle commercial et institutionnel de la ville. Il établira également un lien direct entre la route 138 et la mer. La rue du Lys, la rue Bécard, la rue de la Digue, la rue Boréale, la rue du Canot, la rue de l'Anse et la Promenade des Anciens seront toutes reliées à ce boulevard. Il sera donc important de l'aménager avec soins.

La rue du Canot sera pour sa part prolongée jusqu'au boulevard des Acadiens. Dans la mesure où elle liera celui-ci avec le boulevard du Cométique, elle deviendra aussi un axe important dans la ville, en particulier en relation avec le développement du pôle commercial central.

La rue du Lys sera prolongée jusqu'au boulevard du Cométique et le reliera au boulevard de l'Escale. Cette rue aura entre autres l'intérêt de donner accès aux terrains sportifs de la Commission scolaire (adjacents à la polyvalente) et de la municipalité (adjacents à l'aréna).

La rue Bécard sera prolongée de part et d'autre de sa portion existante, assurant une communication aisée entre la rue du Canot au sud et le boulevard du Cométique vers l'ouest.

Elle permettra de drainer la circulation du nouveau développement résidentiel qui prendra place sur le site de l'ancien aéroport.

Les autres rues ont surtout un caractère de desserte locale et donneront accès aux nouveaux développements résidentiels.

Enfin, Hydro-Québec projette, à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, la construction d'un chemin d'accès qui mènera aux différents chantiers et aux centrales hydroélectriques qui seront construites sur la rivière Romaine. Cette voie d'accès se rattachera à la route 138 à une trentaine de kilomètres à l'est du noyau urbain de Havre-Saint-Pierre.

2. INFRASTRUCTURES AÉROPORTUAIRES

Havre-Saint-Pierre est desservie par un aéroport et une base d'hydravion. Compte tenu des besoins nouveaux engendrés en particulier par le projet hydroélectrique de la Rivière Romaine, un allongement des pistes sur environ 150 mètres est planifié vers l'est.

Par ailleurs, la base d'hydravion pourrait donner lieu à l'implantation de services d'accueil sous la forme d'un pavillon de services d'un hangar-entrepôt et de services de restauration. Les règlements d'urbanisme prévoient de tels usages. De tels équipements pourraient favoriser de nouvelles opportunités sur place du tourisme aérien.

3. ÉGOUTS PLUVIAUX À CIEL OUVERT

À l'intérieur de la partie la plus ancienne de l'ensemble urbain, il existe des zones où les égouts pluviaux demeurent à ciel ouvert. Elles s'expriment sous la forme de fossés de drainage. Il en existe plus particulièrement deux en marge de la rue Boréale dans la partie ouest de la ville.

Avec la mise en place d'infrastructures de drainage conventionnelles, les zones concernées pourront être réaménagées à des fins publiques (parcs).

Chapitre 6 Composantes particulières de la planification

1. PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)

La ville de Havre-Saint-Pierre étant promise à un important développement à la faveur de la mise en œuvre du projet La Romaine et de l'implantation d'une escale de croisière. Ces développements auront une incidence sur sa zone centrale qui impliqueront certes des réaménagements.

Plus particulièrement, l'accessibilité au centre-ville devrait être réorientée vers un nouvel axe dans le prolongement du boulevard du Cométique et la fenêtre sur le golfe du Saint-Laurent pourrait faire l'objet de réaménagements commerciaux et touristiques. Le secteur du Portail Pélagée-Cormier et le carrefour du boulevard de l'Escale, la zone portuaire intégrant la Maison de la culture Roland-Jomphe et la « shed à poisson », de même que la Place de l'Église constitueront une zone d'accueil touristique toute particulière.

L'identification d'une zone pouvant faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme et identifiée au plan des grandes affectations s'avère suffisamment large pour tenir compte des enjeux concernés. Elle intègre donc la partie la plus ancienne de l'agglomération et ses accès planifiés sur la rue des Cométiques et existant sur la rue de l'Escale, permettant une intégration formelle des enjeux environnementaux urbains et touristiques concernés. En vertu de la Loi, elle confère à la municipalité de Havre-Saint-Pierre des pouvoirs particuliers favorisant la mise en œuvre de sa planification. Dans le cadre d'un tel programme particulier d'urbanisme on devrait envisager l'intégration d'un réseau cyclable au centre-ville et en marge du boulevard du Cométique.

2. ZONE À RÉNOVER, RESTAURER ET PROTÉGER

ZONE DU PATRIMOINE BÂTI

La municipalité de Havre-Saint-Pierre privilégie la protection de certains établissements particuliers qui appartiennent à son patrimoine bâti, soit la Maison de la culture Roland-Jomphe (957, de la Berge). Cet établissement commande des investissements publics en vue de sa restauration ou sa rénovation, ainsi que sa protection.

C'est pourquoi la municipalité de Havre-Saint-Pierre entend, après avis de son comité consultatif d'urbanisme, décréter un site du patrimoine en vertu des dispositions de la Loi sur les biens culturels.

De plus, cette zone et le centre-ville dans son ensemble pourraient faire l'objet d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale à la suite de l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme.

ZONES A PROTÉGER

Certains équipements ou utilisation de l'espace présentent des effets dans l'environnement et sur le paysage auxquels la ville de Havre-Saint-Pierre veut être attentive. C'est le cas par exemple d'un site de récupération de carcasses d'automobiles et du projet de dépôt de neiges usées. Dans les deux cas, la municipalité sera attentive à la mise en place des écrans visuels qui pourraient être requis et plus encore aux répercussions sur le milieu naturel par les mesures appropriées.

Le schéma d'aménagement et de développement identifie un corridor panoramique de part et d'autre de la route 138 aux fins d'y accorder une protection, laquelle fera l'objet de dispositions opportunes au règlement de zonage.

EXPLOITATION DES RESSOURCES NATURELLES

L'exploitation des ressources naturelles, en particulier de tourbières, de gisement minier ou de parcs éoliens pourrait présenter des effets plus ou moins importants sur le paysage et l'environnement dans une municipalité où ce milieu naturel offre une grande valeur. C'est pourquoi ces usages devraient faire l'objet d'une autorisation articulée à une démarche d'avantage discrétionnaire qui tienne compte des enjeux concernés.

Ils pourraient ainsi être autorisés par le biais de l'un ou l'autre des instruments réglementaires prévus à la loi, soit le règlement sur les usages conditionnels ou un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural, lesquels commandent une évaluation par le comité consultatif d'urbanisme et le conseil avant la délivrance d'un permis.

Par ailleurs, il importe d'ajouter que certains projets sont soumis à une évaluation et à un processus d'audiences environnementaux en vertu de la loi. C'est le cas notamment d'un parc éolien.

PUITS DE CAPTAGE D'EAU SOUTERRAINE

Les puits de captage qui alimentent le système d'aqueduc se situent dans la zone à l'est de l'aéroport. Ils sont donc vulnérables aux activités qui y sont exercées.

Les études réalisées par la Société Qualitas ont permis l'identification des périmètres de protection pertinents, lesquels donneront lieu aux dispositions réglementaires à l'intérieur du règlement de zonage, à la suite d'un examen opportun.

Conclusion

Le plan d'urbanisme est formulé en mode dynamique pour s'adapter au développement anticipé du territoire à la faveur du grand projet hydroélectrique de la rivière Romaine. Le contrôle foncier que permet la tenure publique favorise ce mode.

Par ailleurs, la fenêtre laurentienne de la municipalité et surtout son archipel constituent un produit d'appel fort au plan touristique (national et international). Le plan d'urbanisme prévoit les conditions d'adaptation du milieu urbain à l'ajout de valeur touristique.

Dans l'ensemble, ces grands projets constituent aussi des opportunités d'amélioration des équipements municipaux et de la qualité de vie à Havre-Saint-Pierre.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Havre-Saint-Pierre, le^e jour de

Monsieur Berchmans Boudreau
Maire

Madame Thérèse Coquelin
Directrice générale par intérim

ANNEXE 1

ÉTAT DES BESOINS RÉSIDENTIELS EN FONCTION DU PROJET ROMAINE D'HYDRO-QUÉBEC

3.1 La croissance résidentielle

La croissance résidentielle projetée varie de la façon suivante selon les quatre hypothèses retenues dans le rapport d'étape 1 :

Tableau 3.1 Demande en logements

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Scénario 1 - sans le projet de la Romaine	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
cumulatif	6	12	17	23	29	35	41	46	52	58	64	70	75
Scénario 2 - hypothèse moyenne-faible													
croissance normale (sans le projet de la Romaine)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
impact du projet	0	37	34	10	13	2	11	0	8	14	0	0	-5
total	6	43	40	16	19	8	17	6	14	20	6	6	1
cumulatif	6	49	88	104	123	131	148	153	167	187	193	199	199
Scénario 3 - hypothèse moyenne-forte													
croissance normale (sans le projet de la Romaine)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
impact du projet	0	37	34	10	13	6	22	0	11	23	0	0	-43
total	6	43	40	16	19	12	28	6	17	29	6	6	0
cumulatif	6	49	88	104	123	135	163	168	185	214	220	226	226
Scénario 4 - hypothèse forte													
croissance normale (sans le projet de la Romaine)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
impact du projet	0	50	52	15	20	6	22	0	11	23	0	0	-43
total	6	56	58	21	26	12	28	6	17	29	6	6	0
cumulatif	6	62	119	140	166	178	206	211	228	257	263	269	269

N.B. Les scénarios 2, 3 et 4 incluent la croissance normale de Havre-Saint-Pierre.

Scénario 2 - hypothèse moyenne-faible hypothèse basée sur l'hypothèse moyenne jusqu'en 2012 et sur l'hypothèse faible de 2013 à 2020.

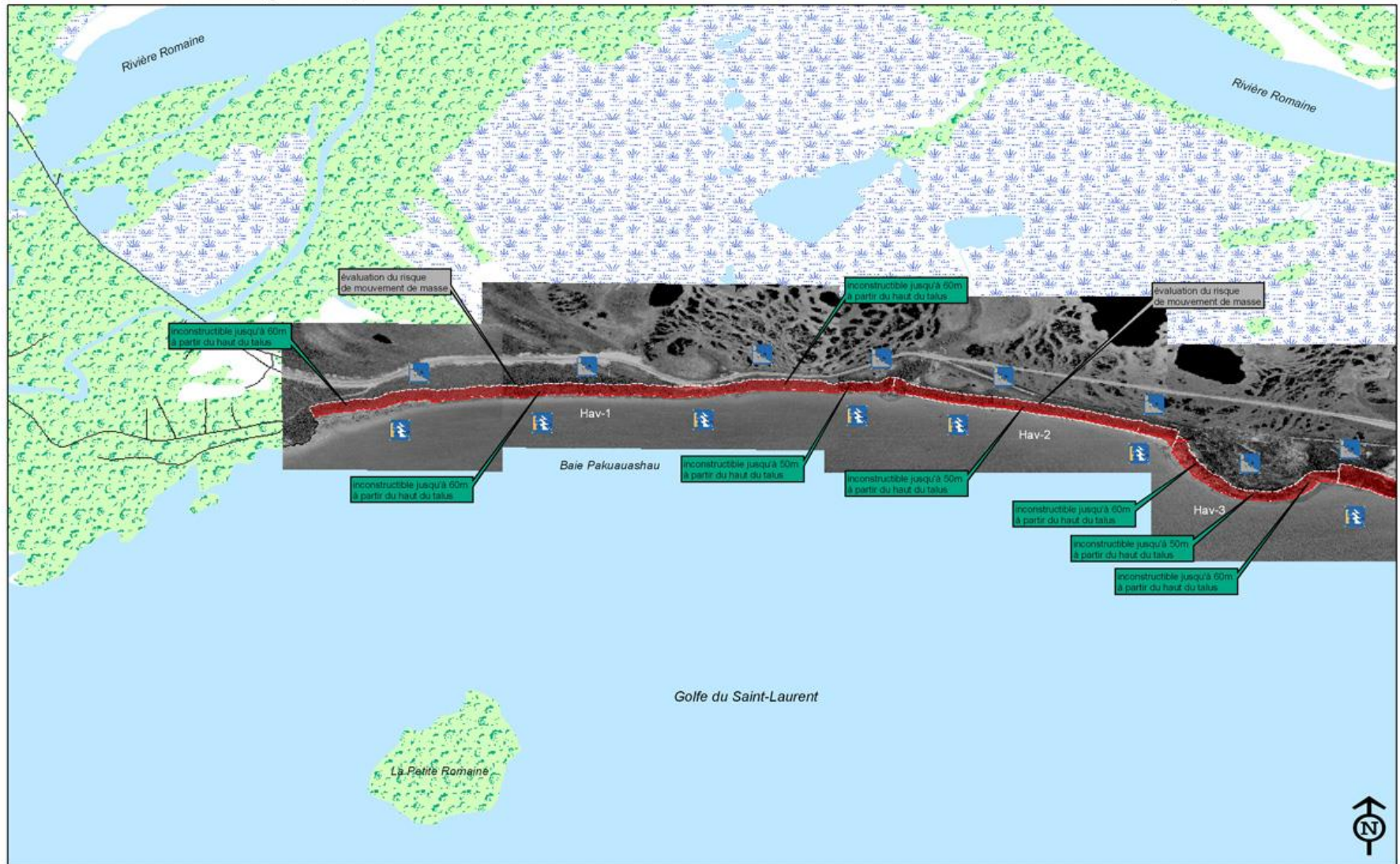
Scénario 3 - hypothèse moyenne-forte hypothèse basée sur l'hypothèse moyenne jusqu'en 2012 et sur l'hypothèse forte de 2013 à 2020.

Scénario 4 - hypothèse forte hypothèse basée sur l'hypothèse forte jusqu'en 2020.

ANNEXE 2

CARTES DES ZONES À RISQUE DE MOUVEMENT DE SOL, D'ÉROSION LITTORALE ET DE SUBMERSION

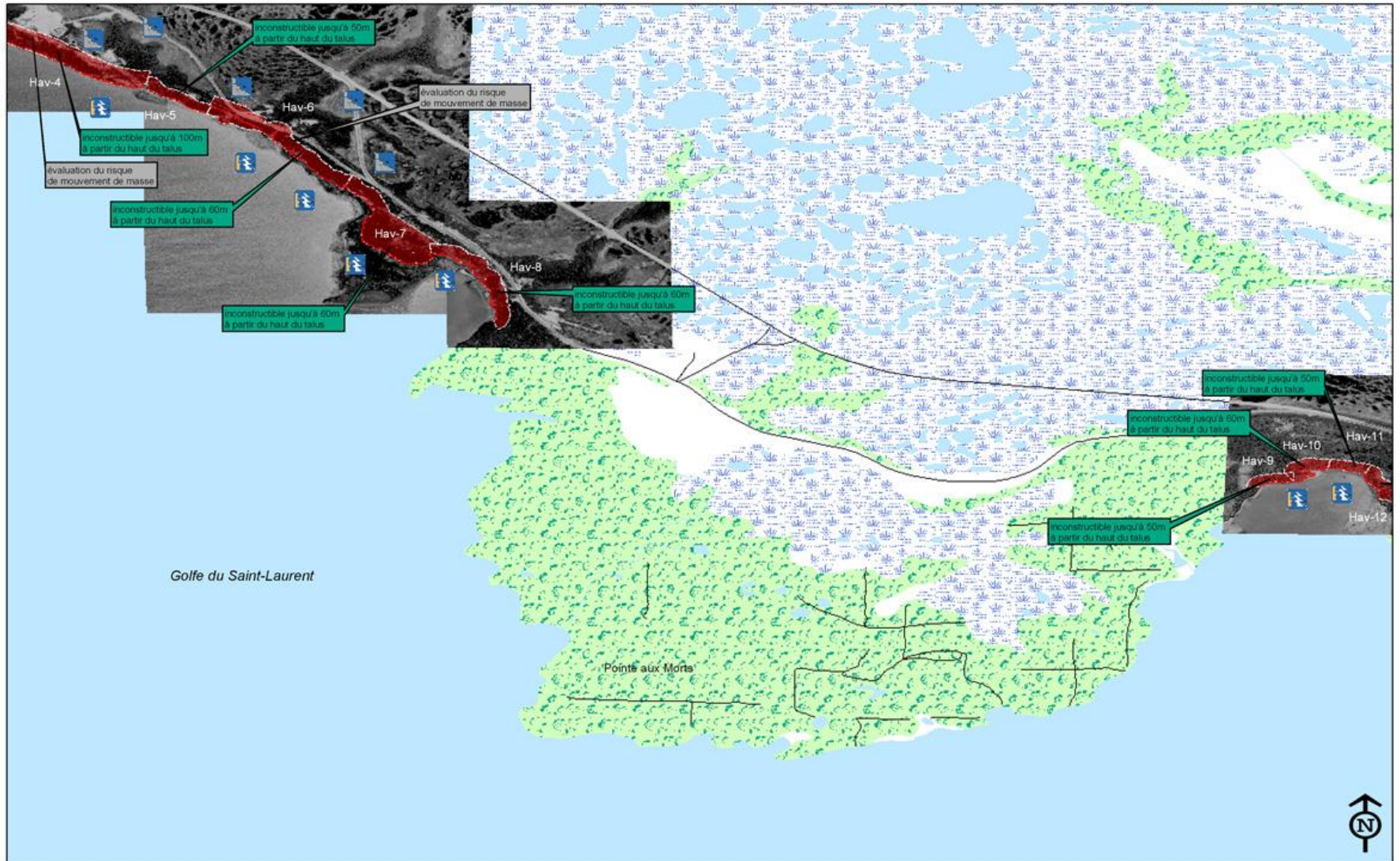
Carte 1 Carte du zonage du risque du secteur de la baie Pakuauashau, municipalité de Havre-Saint-Pierre (MRC de la Minganie)



Source: Photo-interprétation multibandes effectuée par Brigitte Dagneau. Recommandations du comité d'experts sur l'érosion des berges. Fond de carte numérique: BDTQ au 1: 20 000 du MRNFP. Cartographie effectuée par Donald Cayer. Carte numéro 115c

1:20 000

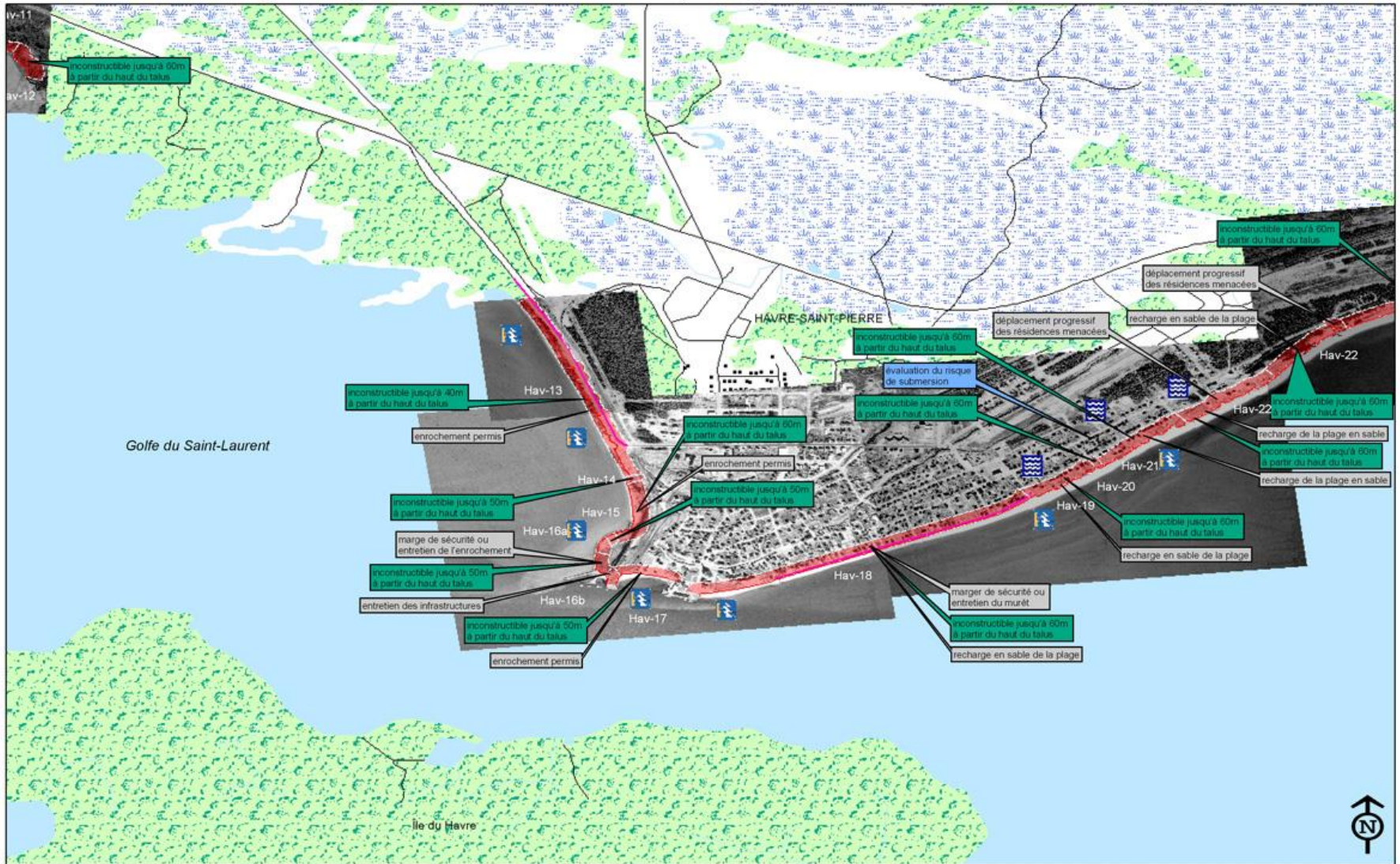
Carte 2 Carte du zonage du risque du secteur de la pointe aux Morts, municipalité de Havre-Saint-Pierre (MRC de la Minganie)



Source: Photo-interprétation multidates effectuée par Brigitte Dagneau. Recommandations du comité d'experts sur l'érosion des berges. Fond de carte numérique: BDTQ au 1: 20 000 du MRNF. Cartographie effectuée par Donald Cayer. Carte numéro 117c

1:20 000

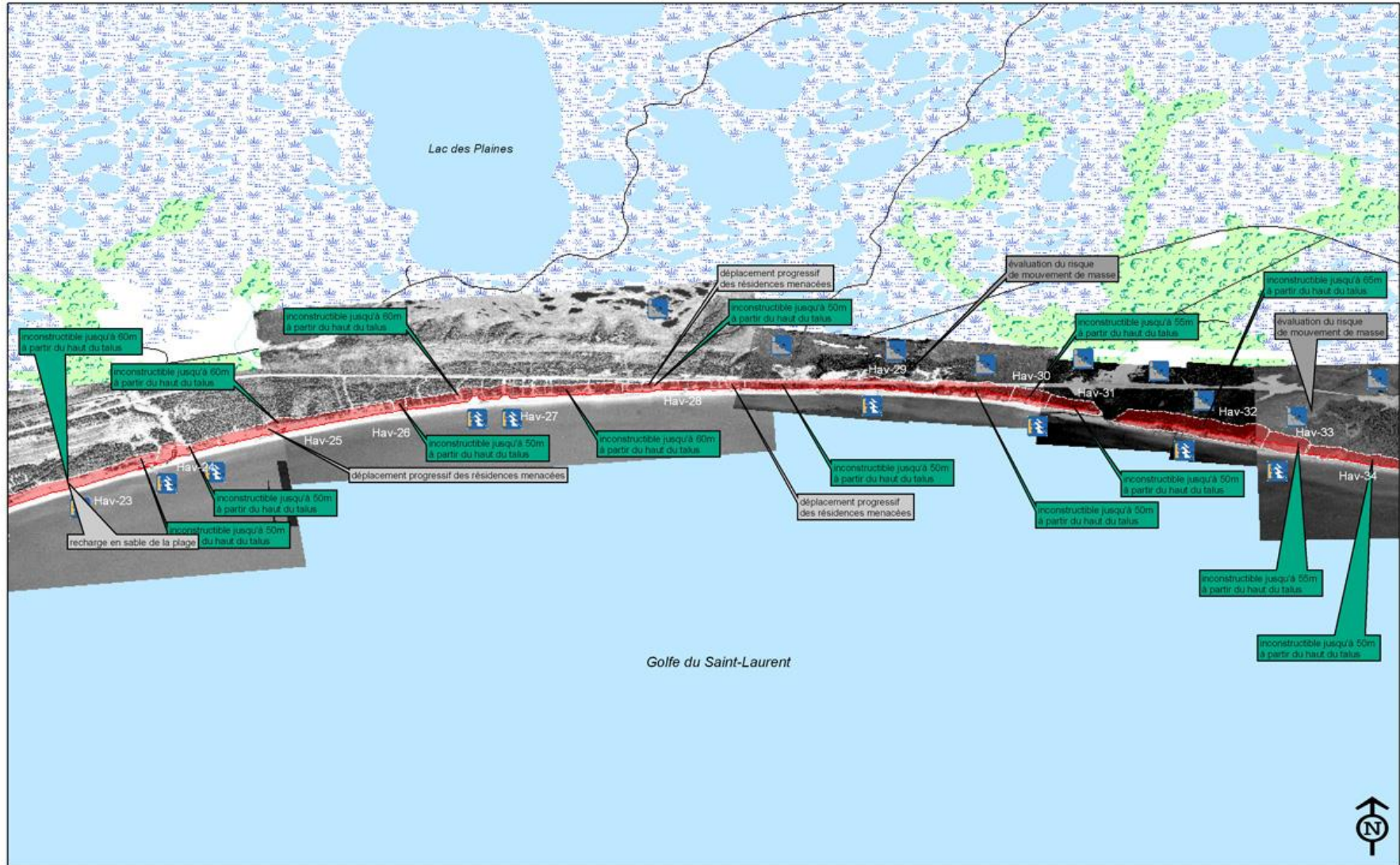
Carte 3 Carte du zonage du risque du secteur de Havre-Saint-Pierre, municipalité de Havre-Saint-Pierre (MRC de la Minganie)



Source: Photo-interprétation multidates effectuée par Brigitte Dagneau. Recommandations du comité d'experts sur l'érosion des berges. Fond de carte numérique: BDTO au 1:20 000 du MRHFP. Cartographie effectuée par Donald Cayer. Carte numéro 118c.

1:20 000

Carte 4 Carte du zonage du risque du secteur du lac des Plaines, municipalité de Havre-Saint-Pierre (MRC de la Minganie)



Source: Photo-interprétation multitudes effectuée par Brigitte Dagneau. Recommandations du comité d'experts sur l'érosion des berges. Fond de carte numérique: BDTO au 1: 20 000 du MRNFP. Cartographie effectuée par Donald Cayer. Carte numéro 119c

1:20 000

Carte 5 Carte du zonage du risque du secteur des Galets Plats, municipalité de Havre-Saint-Pierre (MRC de la Minganie)



Source: Photo-interprétation multidates effectuée par Brigitte Dagneau. Recommandations du comité d'experts sur l'érosion des berges. Fond de carte numérique: BDTQ au 1: 20 000 du MRIFP. Cartographie effectuée par Donald Cayer. Carte numéro 120c

1:20 000

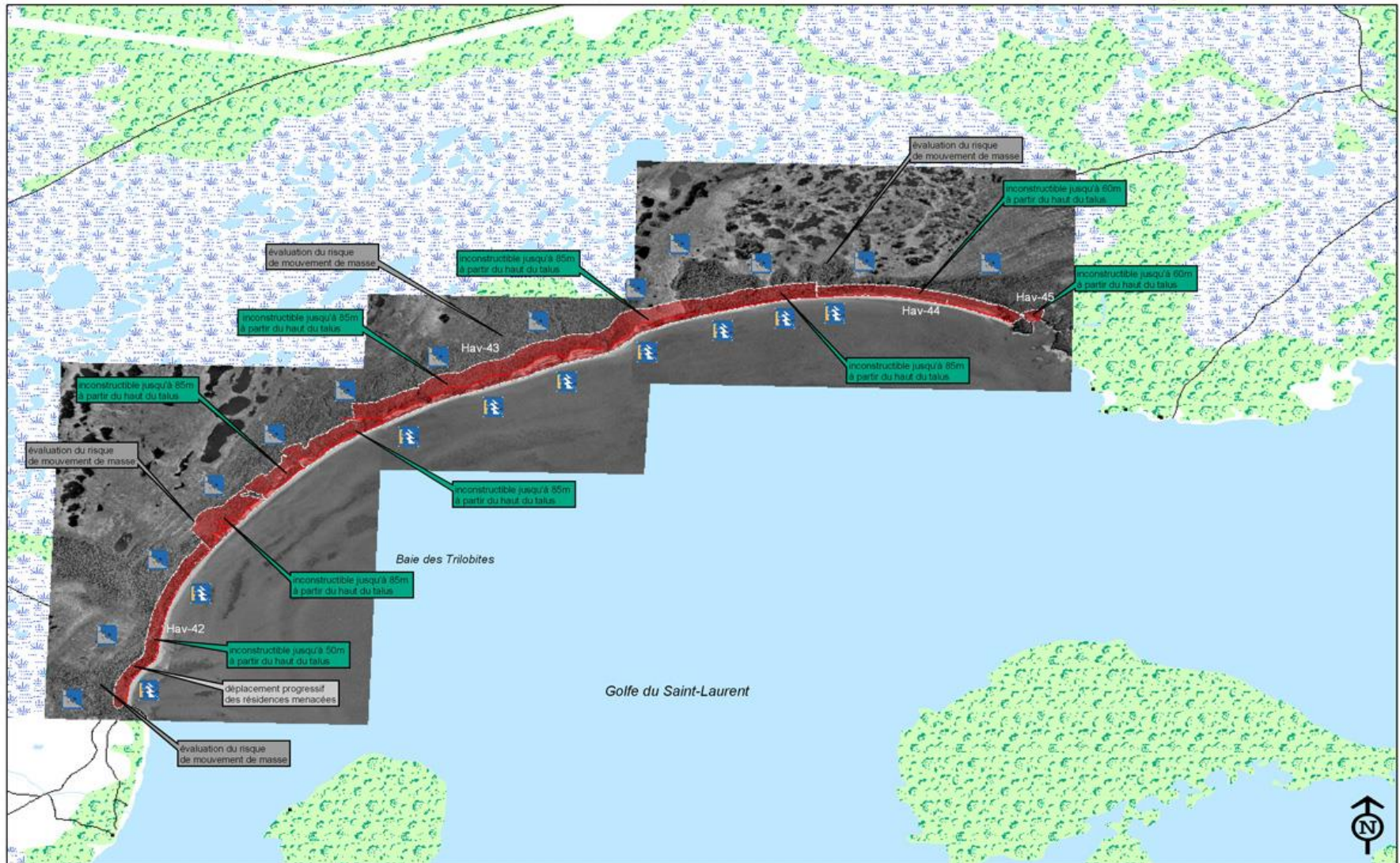
Carte 6 Carte du zonage du risque du secteur de la pointe à l'Eau Claire, municipalité de Havre-Saint-Pierre (MRC de la Minganie)



Source: Photo-interprétation multidates effectuée par Brigitte Dagneau. Recommandations du comité d'experts sur l'érosion des berges. Fond de carte numérique: BDTQ au 1:20 000 du MRNFP. Cartographie effectuée par Donald Cayer. Carte numéro 121c.

1:20 000

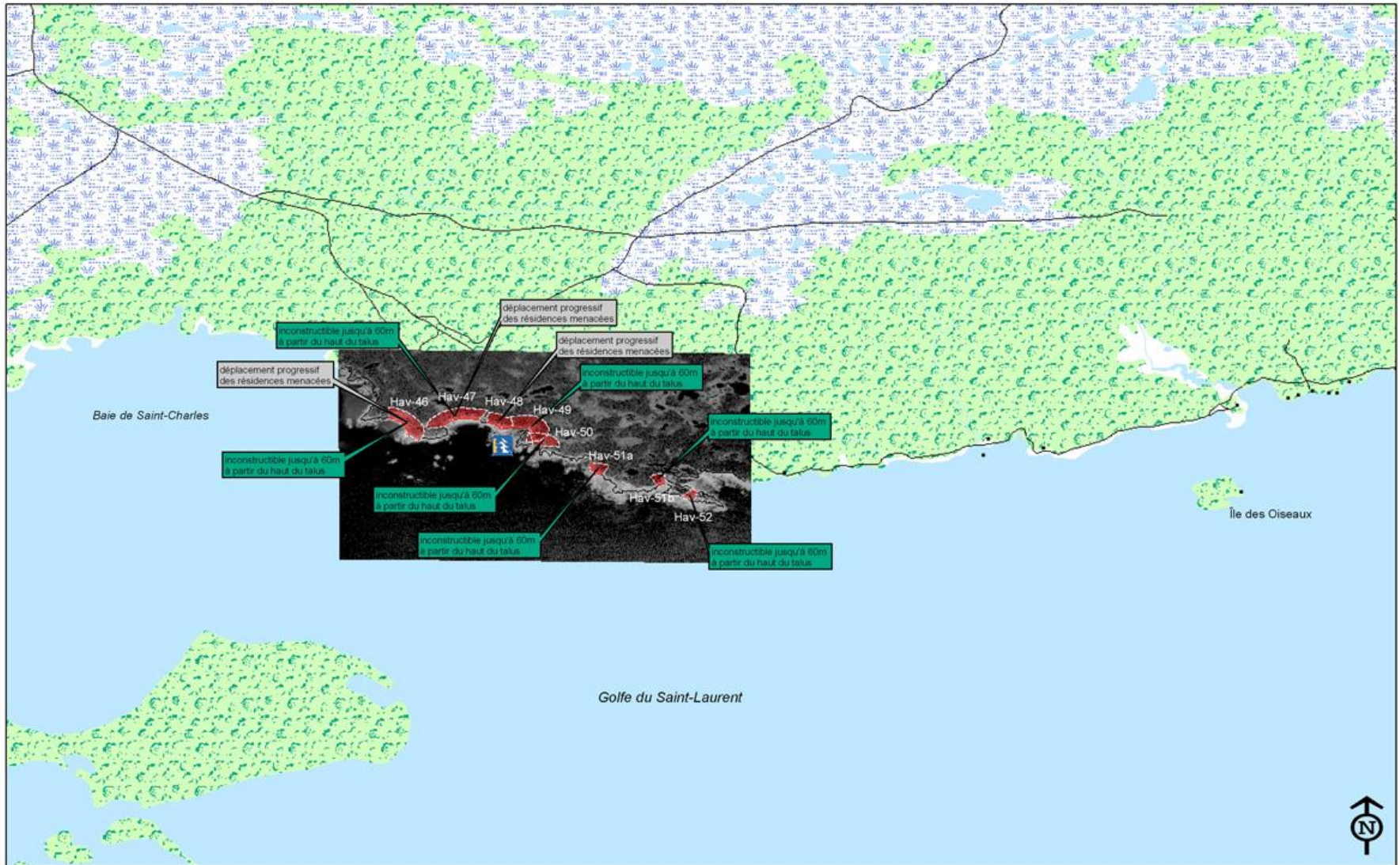
Carte 7 Carte du zonage du risque du secteur de la baie des Trilobites, municipalité de Havre-Saint-Pierre (MRC de la Minganie)



Source: Photo-interprétation multilatérale effectuée par Brigitte Dagneau. Recommandations du comité d'experts sur l'érosion des berges. Fond de carte numérique: BDTQ au 1:20 000 du MRNF. Cartographie effectuée par Donald Cayer. Carte numéro 122c.

1:20 000

Carte 8 Carte du zonage du risque du secteur de la baie de Saint-Charles, municipalité de Havre-Saint-Pierre (MRC de la Minganie)



Source: Photo-interprétation multidates effectuée par Brigitte Dagneau. Recommandations du comité d'experts sur l'érosion des berges. Fond de carte numérique: BDTQ au 1:20 000 du MRNFP. Cartographie effectuée par Donald Cayer. Carte numéro 123c.

1:20 000

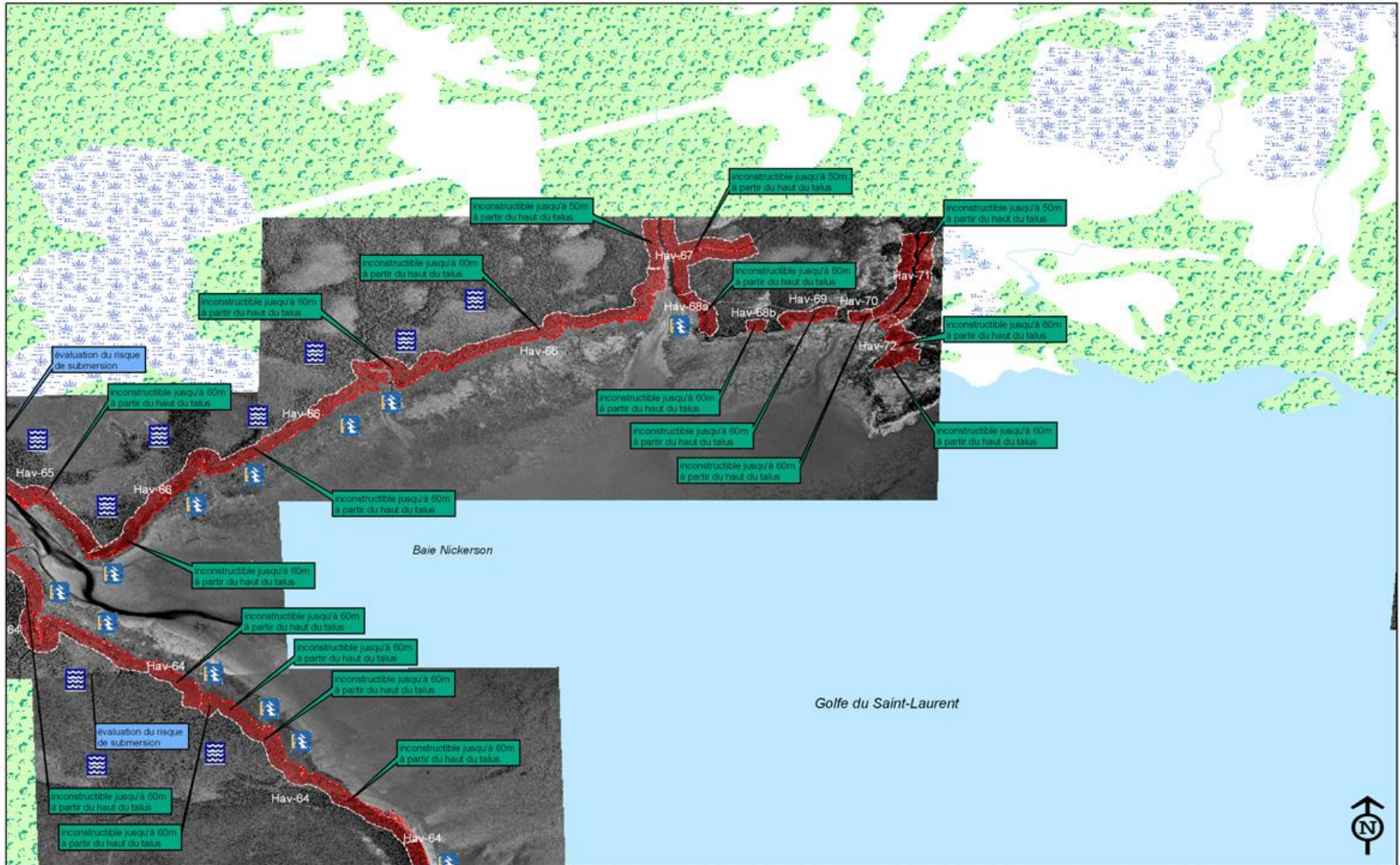
Carte 9 Carte du zonage du risque du secteur de Betchouane, municipalité de Havre-Saint-Pierre (MRC de la Minganie)



Source: Photo-interprétation multidates effectuée par Brigitte Dagneau. Recommandations du comité d'experts sur l'érosion des berges. Fond de carte numérique: BDTQ au 1: 20 000 du MRNFP. Cartographie effectuée par Donald Cayer. Carte numéro 125c

1:20 000

Carte 10 Carte du zonage du risque du secteur de la baie Nickerson, municipalité de Havre-Saint-Pierre (MRC de la Minganie)



Source: Photo-interprétation multibandes effectuée par Brigitte Dagneau. Recommandations du comité d'experts sur l'érosion des berges. Fond de carte numérique: BDTO au 1: 20 000 du MRNFP. Cartographie effectuée par Donald Cayer. Carte numéro 126c

1:20 000

Carte 11 Carte du zonage du risque du secteur de la pointe du Sauvage, municipalité de Havre-Saint-Pierre (MRC de la Minganie)



Source: Photo-interprétation multibandes effectuée par Brigitte Dagneau. Recommandations du comité d'experts sur l'érosion des berges. Fond de carte numérique: BDTO au 1: 20 000 du MRNFP. Cartographie effectuée par Donald Cayer. Carte numéro 127c

1:20 000

Carte 12 Carte du zonage du risque du secteur de la pointe Akam Hipu, municipalité de Havre-Saint-Pierre (MRC de la Minganie)



Source: Photo-interprétation multibandes effectuée par Brigitte Dagneau. Recommandations du comité d'experts sur l'érosion des berges. Fond de carte numérique: BDTO au 1:20 000 du MRNFP. Cartographie effectuée par Donald Cayer. Carte numéro 113c

1:20 000

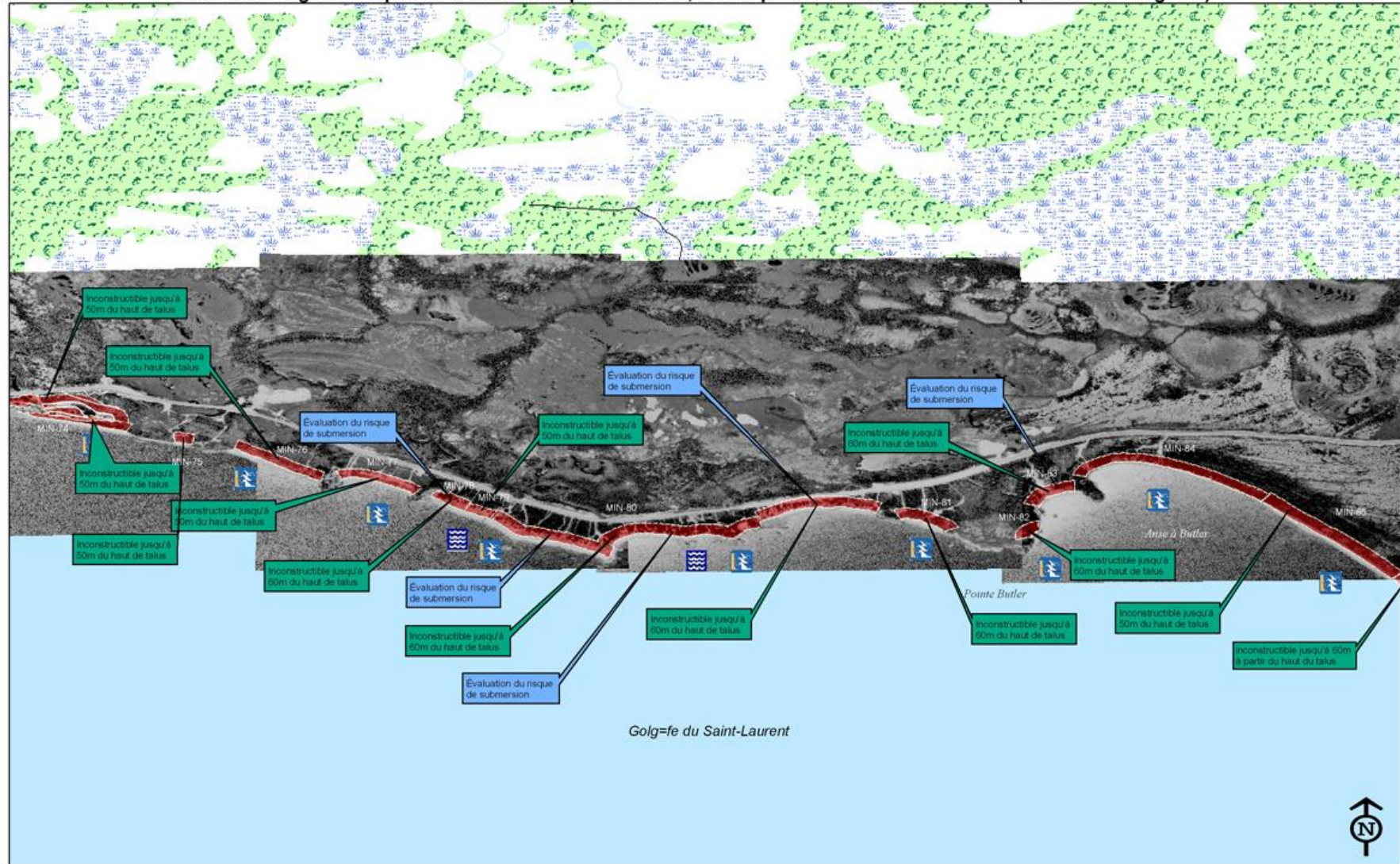
Carte 12 Carte du zonage du risque du secteur de la pointe Akam Hipu, municipalité de Havre-Saint-Pierre (MRC de la Minganie)



Source: Photo-interprétation multidates effectuée par Brigitte Dagneau. Recommandations du comité d'experts sur l'érosion des berges. Fond de carte numérique: BDTO au 1: 20 000 du MRNFP. Cartographie effectuée par Donald Cayer. Carte numéro 113c.

1:20 000

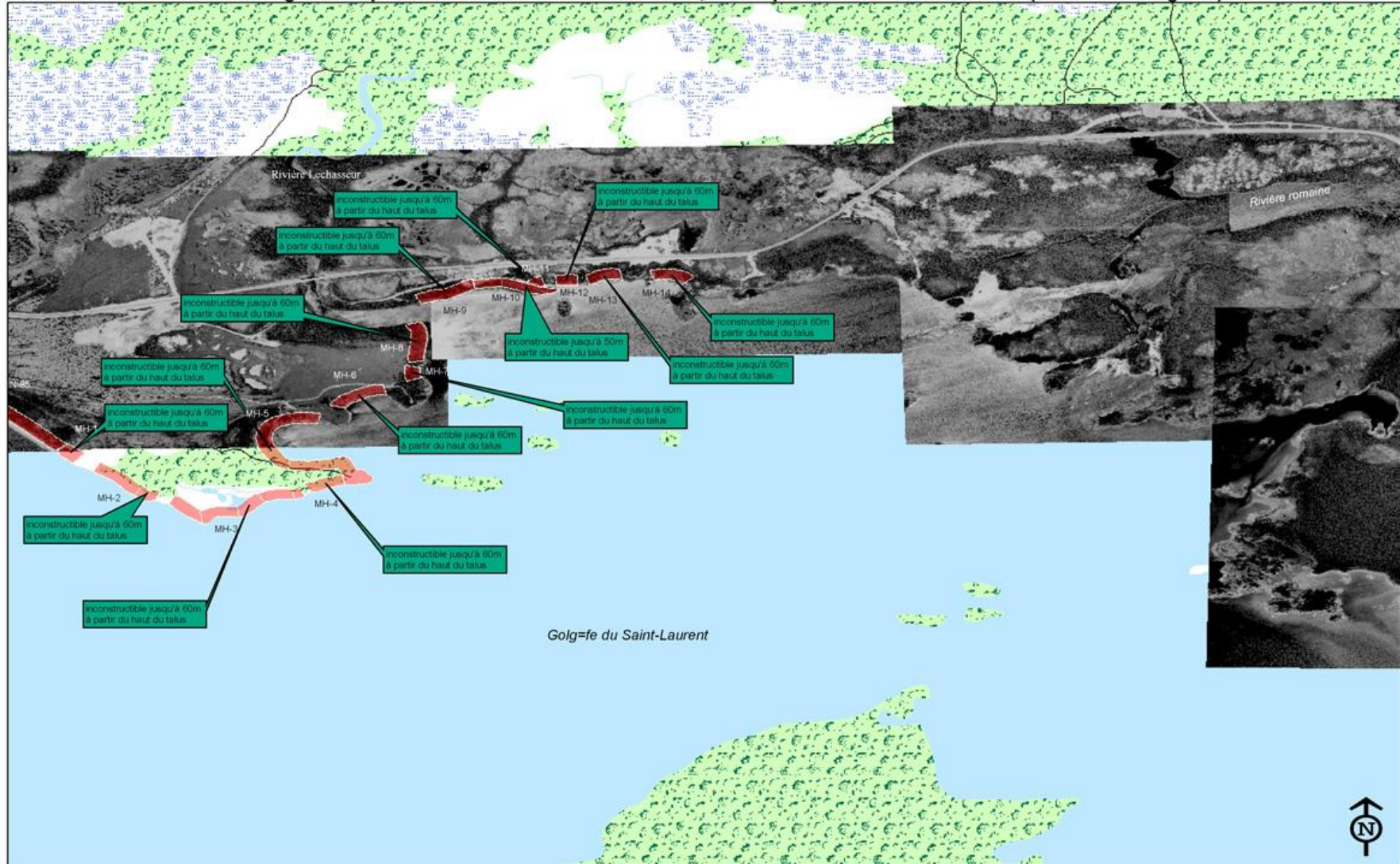
Carte 13 Carte du zonage du risque du secteur de la pointe Butler, municipalité de Havre-Saint-Pierre (MRC de la Minganie)



Source: Photo-interprétation multibandes effectuée par Brigitte Dagneau. Recommandations du comité d'experts sur l'érosion des berges. Fond de carte numérique: BDTQ au 1:20 000 du MRNFP. Cartographie effectuée par Donald Cayer. Carte numéro 114c

1:20 000

Carte 14 Carte du zonage du risque du secteur de la rivière Romaine, municipalité de Havre-Saint-Pierre (MRC de la Minganie)



Source: Photo-interprétation multidates effectuée par Brigitte Dagneau. Recommandations du comité d'experts sur l'érosion des berges. Fond de carte numérique: BDTQ au 1:20 000 du MRNFP. Cartographie effectuée par Donald Cayer. Carte numéro 115c

1:20 000

ANNEXE 3

AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Carte 1 – À suivre – IBIDAA

Carte 2 – À suivre – IBIDAA

Carte 3 – À suivre – IBIDAA

Carte 4 – À suivre – IBIDAA

Carte 5 – À suivre – IBIDAA

Carte 6 – À suivre – IBIDAA